

Vaststelling

Bestemmingsplan

Compensatiewoning ZWR 9
Nabij Kerkweg 147
Ouderkerk aan den IJssel



Gemeente Krimpenerwaard

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

IDN: NL.IMRO.1931.BP1608BG016-VG01
Status: Vaststelling
Versie: 01
Datum: augustus 2018

INHOUD TOELICHTING

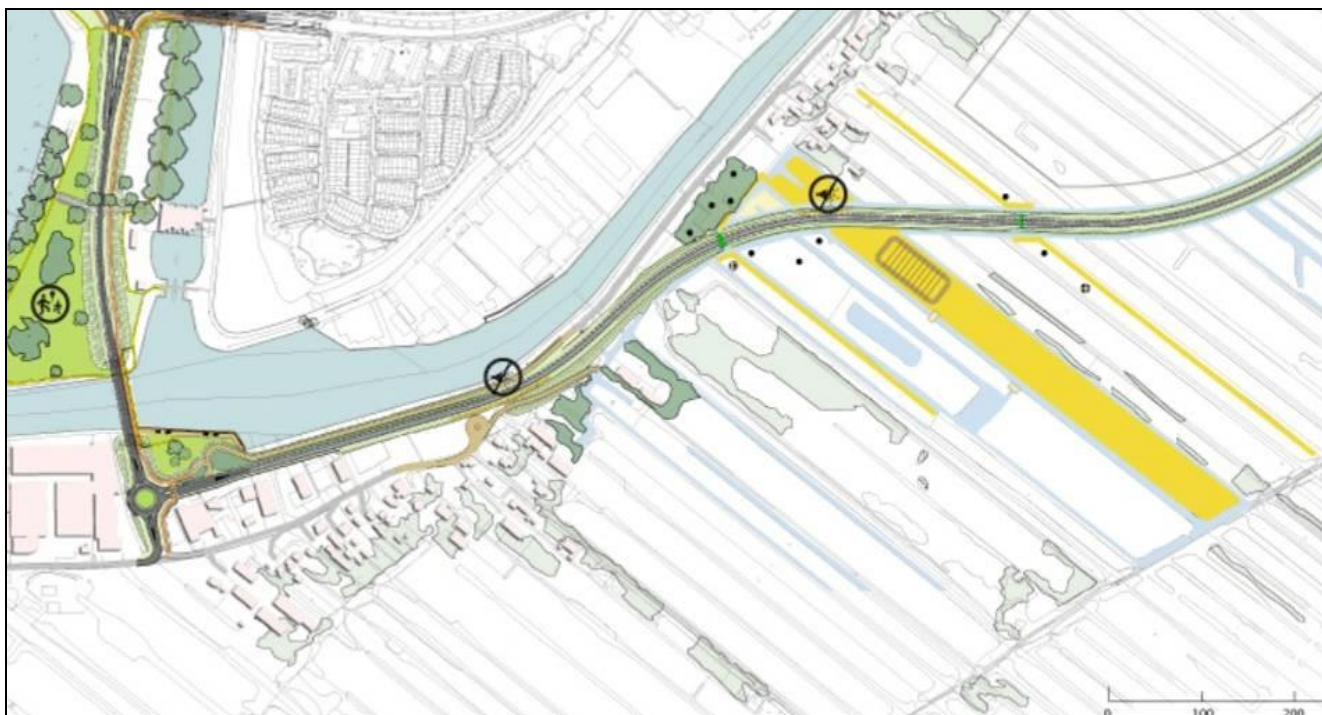
1. INLEIDING.....	1
1.1. Aanleiding.....	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3. Doel van het plan	3
1.4. Vigerend bestemmingsplan	3
1.5. Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	4
2.1. Bestaande situatie	4
2.2. Toekomstige situatie.....	4
3. BELEID.....	6
3.1. Rijksbeleid	6
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Regionaal beleid.....	10
3.4. Gemeentelijk beleid.....	11
4. ONDERZOEK	12
4.1. Bodem	12
4.2. Archeologie.....	13
4.3. Cultuurhistorie	14
4.4. Water	18
4.5. Bedrijven en milieuzonering	21
4.6. Wegverkeerslawaaï	21
4.7. Industrielawaai	22
4.8. Externe veiligheid.....	23
4.9. Luchtkwaliteit.....	25
4.10. Geurhinder	26
4.11. Ecologie	27
4.12. Kabels en leidingen	29
4.13. Beeldkwaliteitsparagraaf.....	30
5. UITVOERBAARHEID	32
5.1. Economische uitvoerbaarheid	32
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De provincie Zuid-Holland hanteert beleid voor gronden die worden aangewend voor nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies voor gronden in het buitengebied. De provincie heeft dit beleid vastgelegd in de provinciale verordening. Bestemmingsplannen sluiten nieuwbouw van woningen in het buitengebied uit, met uitzondering van woningen die worden gerealiseerd op basis van de regeling ruimte voor ruimte.

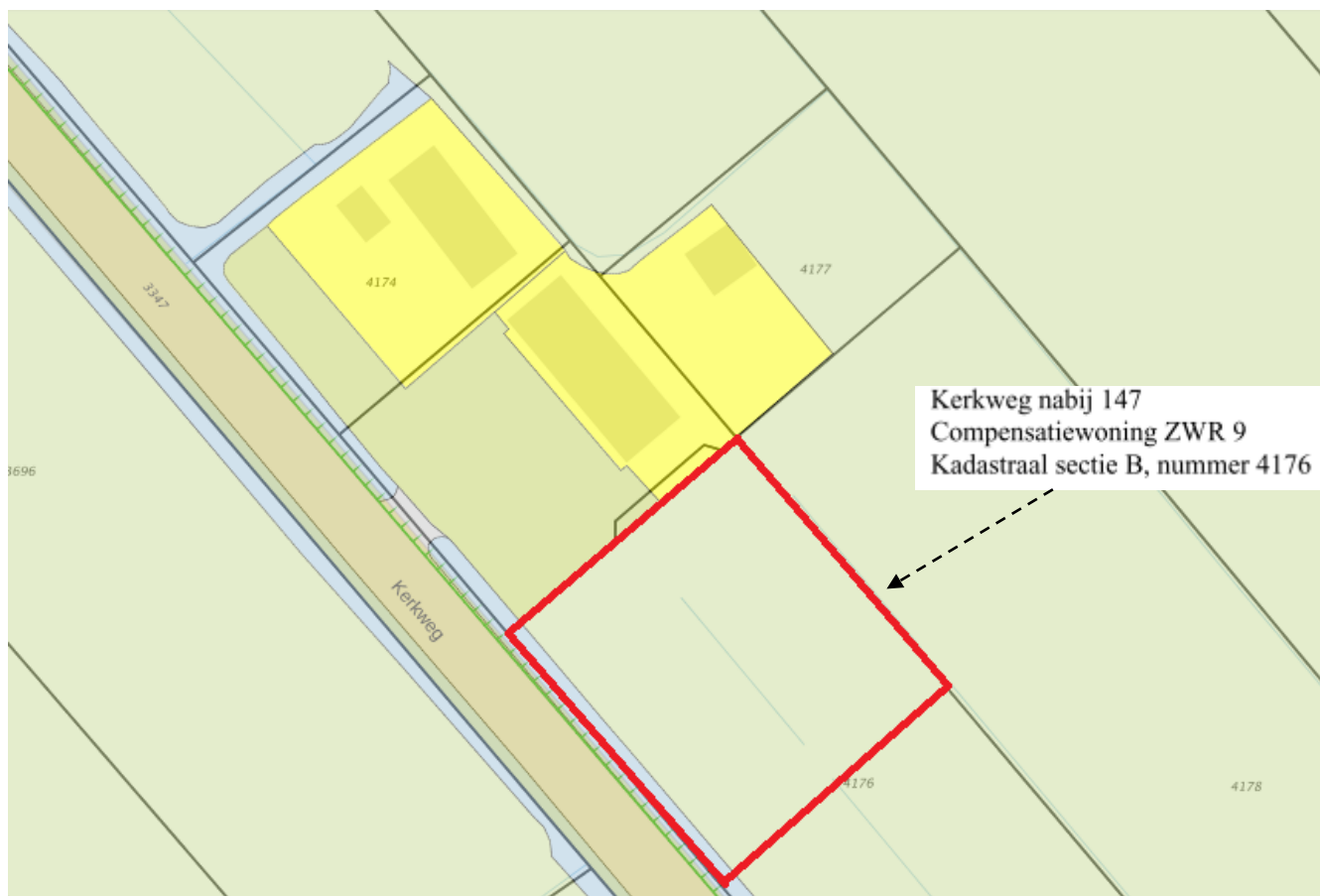
In de gemeente Krimpenerwaard zijn aan Veerstaalblok 2, 9, 11, 13, 15 en 17 en aan Middelblok 180, 182, 188, 192, 200, 204, 208 en 212, in totaal 14 woningen geamoveerd voor de aanleg van de Zuidwestelijke Randweg-N207. De percelen zijn aangekocht door de provincie Zuid-Holland en zijn gelegen buiten de bebouwingscontouren. Door het amoveren van deze woningen, die met inachtneming van het provinciaal- en gemeentelijk beleid niet meer in het buitengebied kunnen worden teruggebouwd, daalt het aantal wooneenheden in de gemeente Krimpenerwaard met 14. De gemeente wil de woningvoorraad op peil houden en heeft in de procedure van het Inpassingsplan voor de Zuidwestelijke Randweg-N207 overeenstemming bereikt met de provincie om elders in het buitengebied de genoemde 14 woningen te mogen terugbouwen. Op 8 november 2011 heeft Gedeputeerde Staten een ontheffing verleend voor deze 14 vervangende woningen. Voor iedere woning volgt een apart bestemmingsplanprocedure. Onderhavige bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader om woning 9 van de 14 te kunnen herbouwen.



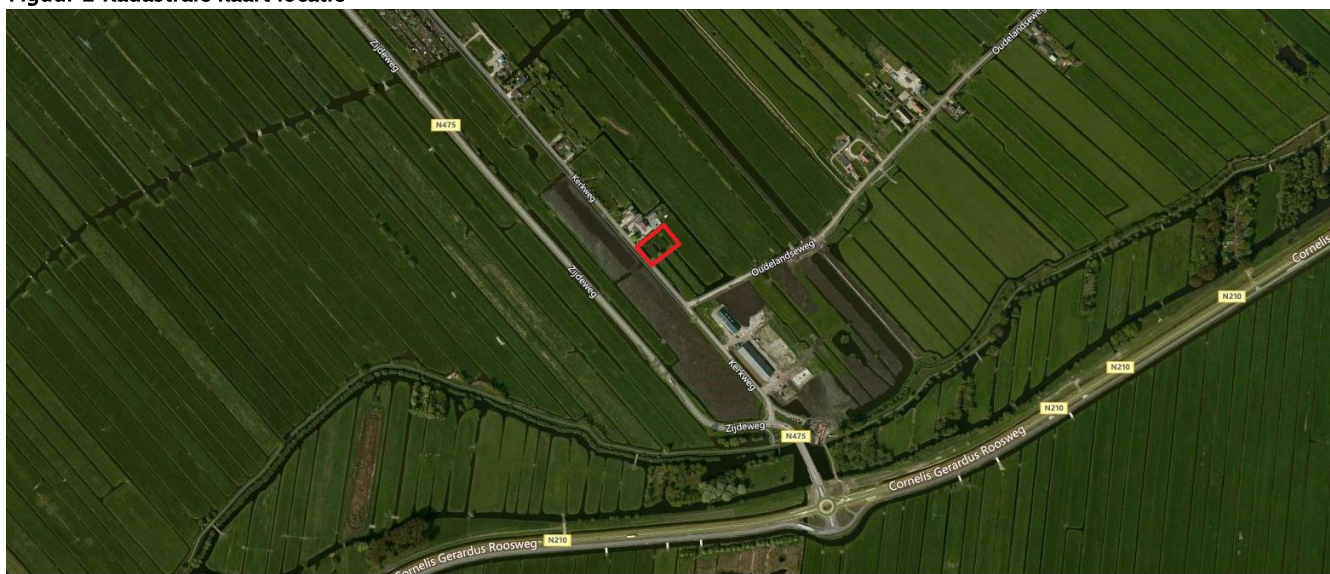
Figuur 1 Ligging Zuidwestelijke Randweg-N207

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ter hoogte van Kerkweg 147, ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Het nochtans onbebouwde perceel staat kadastraal bekend als sectie B nummer 4176. De locatie is aan de noordkant gelegen naast de woning op het perceel Kerkweg 147. Zowel aan de oost- als zuidzijde is het perceel omgeven door de open polder. Ten westen grenst het perceel aan de Kerkweg.



Figuur 2 Kadastrale kaart locatie



Figuur 3 Ligging plangebied aan Kerkweg

1.3. Doel van het plan

Het doel van het plan is het creëren van het planologisch-juridisch kader waardoor een nieuwe woning kan worden toegevoegd aan het plangebied. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsvlak worden toegevoegd om daarmee één woning op deze locatie mogelijk te maken.

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan “nabij Kerkweg 147” zal een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Het volgende bestemmingsplan geldt in het plangebied:

Bestemmingsplan Buitengebied Ouderkerk aan den IJssel 2013 (identificatie: NL.IMRO.0644.BP1320BU001-VG01)

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 juli 2014. Het plangebied omvat het buitengebied gelegen ten westen van de kern Ouderkerk aan den IJssel tot aan de gemeentegrens (exclusief het plangebied van het bestemmingsplan ‘Ijsseldijk West’), het gebied gelegen ten zuiden van de kern Ouderkerk aan den IJssel tot aan de gemeentegrens, het gebied ten oosten van de kern Ouderkerk aan den IJssel tot en met de Berkenwoudseboezem en het gebied gelegen tussen de Berkenwoudeseboezem en Schaapjeszijde ten noorden van de Nesse Tiendweg (exclusief het plangebied van het bestemmingsplan ‘Ijsseldijk Noord 2005’). Ter plaatse van het plangebied geldt een bestemming Agrarisch met waarden. Hier is de bouw van een hoofdgebouw (woning) en bijbehorende erfbouw en gebruik ten behoeve van woningbouw niet toegestaan. Tevens is er de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – stiltegebied’ van toepassing: Het gebied is bestemd voor het voorkomen en beperken van geluidhinder.

1.5. Leeswijzer

Bij onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor de methodiek van een gedetailleerd plan. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende planonderdelen:

- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.
- Regels: In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

Nabij Kerkweg 147 (contingentnummer 9/14)

Het perceel ligt aan de Kerkweg ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Aan de Kerkweg komen verspreid liggende bebouwingsconcentraties (eilandjes) voor. Het plangebied sluit aan op een bestaande verspreide bebouwingsconcentratie. Het plangebied is circa 40 meter diep en 40 meter breed en bestaat uit grasland en drie door het plangebied lopende sloten. Ter plaatse is de originele strokenverkaveling nog duidelijk herkenbaar. Aan de voorzijde van het perceel loopt de Kerkweg, een belangrijke buurtontsluitingsweg. Het plangebied grenst aan het perceel Kerkweg 147.



Figuur 4 Zicht op het plangebied

2.2. Toekomstige situatie

Ruimtelijke en functionele analyse

Aan de Kerkweg liggen meerdere individuele woningen, die zijn gegroepeerd in bebouwingsclusters. Door aan te sluiten op een bebouwingcluster en in de verschijningsvorm rekening te houden met de omliggende bebouwing kan nieuwbouw op deze plek worden beschouwd als een logische inpassing binnen een bestaande bebouwingsstructuur.

Het plangebied ligt in een lint met een open karakter. Door de woning te positioneren naast een bestaande woning, kan de invloed op doorzichten zoveel mogelijk beperkt blijven. Door de woning een beperkte goot- en bouwhoogte mee te geven en aan te sluiten op de rooilijn van omliggende woningen past de woning in de bestaande bebouwingsstructuur.

Programma

Onderhavige locatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Ouderkerk aan den IJssel 2013' en heeft daarin een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Onderhavig bestemmingsplan vormt een aanpassing van dit plan door een bestemming Wonen toe te voegen. Binnen deze bestemming is een vrijstaande woning (hoofdgebouw) toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De

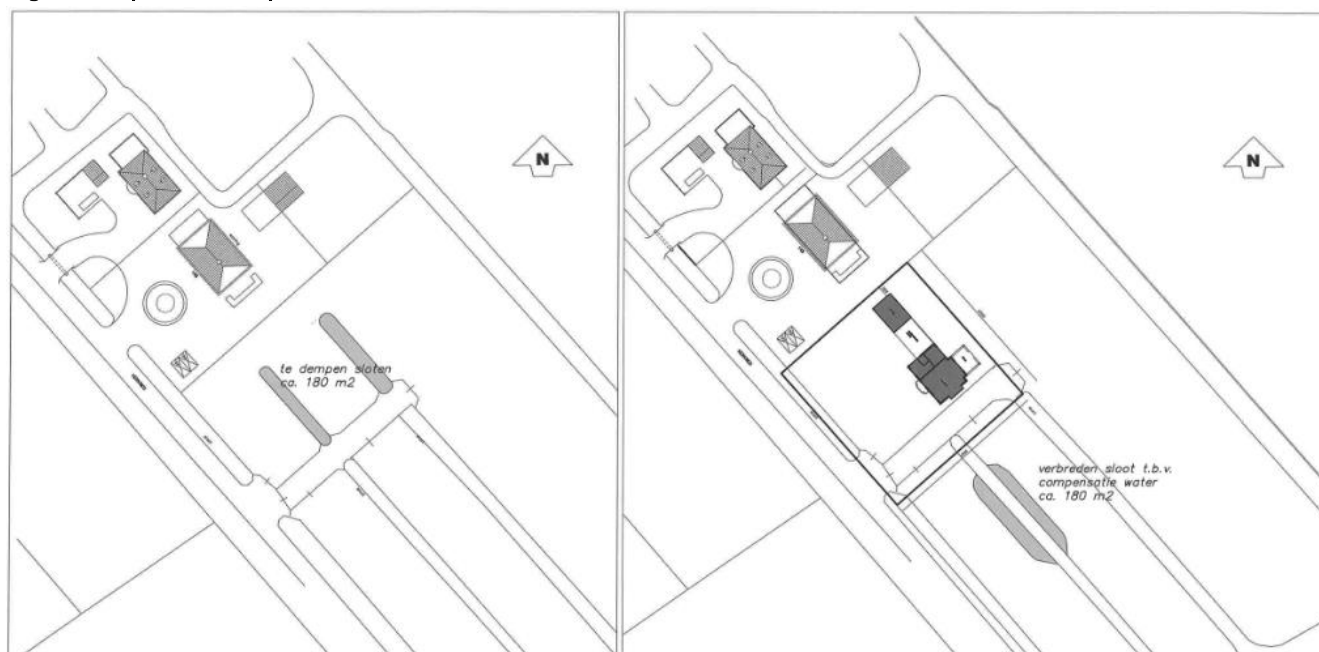
voorgevel kent een maximale breedte van 15 meter. Rondom de beoogde woning ligt een gebied waar aan het hoofdgebouw ondergeschikte gebouwen (aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen) zijn toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Deze moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn liggen. De woning inclusief aan- en uitbouwen kent een maximale inhoudsmaat van maximaal 650 m³. Hier bovenop is 50 m² aan vrijstaande bebouwing toegestaan. Indien het achtererf van de woning groter is dan 500 m², dan is 75 m² aan vrijstaande bebouwing toegestaan. Indien het achtererf van de woning groter is dan 750 m², dan is 100 m² aan vrijstaande bebouwing toegestaan. Door middel van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid is het mogelijk om deze maten met 10% te verhogen naar 715 m³ voor de maximale inhoudsmaat van de woning en 55 respectievelijk 82,5 respectievelijk 110 m² voor het oppervlakte van vrijstaande bebouwing. De oriëntatie van voorgevel zal op de Kerkweg worden gericht. De afstand van de voorgevel tot de Kerkweg zal gelijk zijn met de afstand van naastgelegen woningen tot de Kerkweg.

Verkeer en parkeren

Het perceel krijgt een eigen uitrit op de Kerkweg. Parkeren vindt geheel op eigen erf plaats. Hierdoor en vanwege het feit dat het om de toevoeging van slechts één woning gaat, zijn de effecten op het omliggende wegennet te verwaarlozen.



Figuur 5 Impressie bouwplan



Figuur 6 Impressie bouwplan huidige en toekomstige situatie

3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. In de Structuurvisie wordt uitwerking geven aan de afspraak in het regeerakkoord om het ruimtelijk beleid meer over te laten aan de decentrale overheden. Verder zijn er onderwerpen van nationaal belang benoemd. Het rijk is primair voor deze onderwerpen verantwoordelijk. Er is tevens een ladder voor verstedelijking opgesteld. Deze moet zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik. De herziening van de Wet ruimtelijke ordening wordt meegenomen in het project voor de Omgevingswet.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.



Figuur 7 Uitsnede kaart Nationale Ruimtelijke Structuurvisie

Onderhavige ontwikkeling is hiermee niet strijdig met het ruimtelijke belang zoals neergelegd in de AMvB.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is belang 1, een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, relevant. Topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in stedelijke regio's van de mainports.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke regio van de mainport Haven van Rotterdam. Deze stedelijke regio beschouwt het rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het rijk samen met decentrale overheden aan de slag. Het rijk geeft vanuit het verlengde infrastructuurfonds na 2020 prioriteit aan bereikbaarheidsknelpunten van de mainports. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat. Vanwege de complexiteit van de verstedelijkingsopgave in de stedelijke regio's rond de mainports maakt het rijk met decentrale overheden afspraken over de programmering van de verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast. Gezien de ligging van het plangebied buiten de aangeduide gebieden van het Barro wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening / Ladder duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologische ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De motivatieverplichting voor de ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen:

1. Er wordt beschreven in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. Indien uit die beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Per 1 juli 2017 is de nieuw ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde treden te vervallen.

Aangezien het gaat om de ontwikkeling van 1 woning en de grens van een stedelijke ontwikkeling op 12 woningen ligt, kan er worden vastgesteld dat er met het planvoornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling volgens de “Ladder duurzame verstedelijking”. Het aspect duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland

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

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

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

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd en bevat zekerheid over een werkend mobiliteitsnetwerken bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

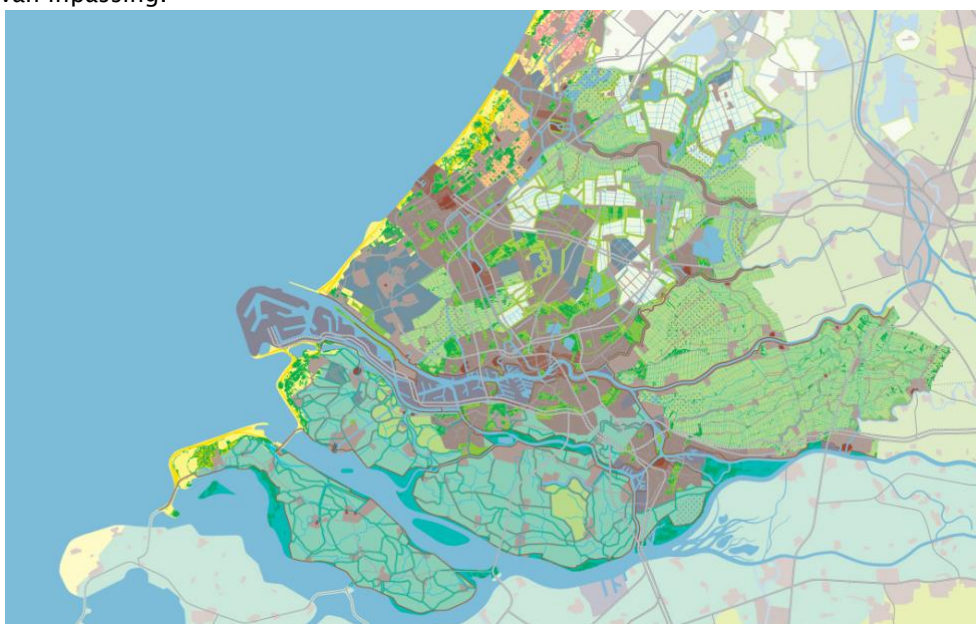
De vier rode draden voor de toekomst zijn:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aan gegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar – afhankelijk van de ontwikkeling – bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt. In voorliggend plan is sprake van een gebiedseigen ontwikkeling waarbij sprake is van inpassing.



Figuur 8 Ruimtelijke kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland

Bij deze gebiedseigen ontwikkeling wordt er vanuit de rode draad 'Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit' gestreefd naar het 'sterker maken wat al sterk is'. Met het beleid over ruimtelijke kwaliteit stimuleren we dat initiatiefnemers zoveel mogelijk voortbouwen op bestaande kwaliteiten en daarmee op de identiteit van Zuid-Holland. Vanuit de kwaliteitskaart die voor de volledige provincie Zuid-Holland is opgesteld, is voor ieder gebied een gebiedsprofiel opgesteld, waarin de gebiedsspecifieke kenmerken worden beschreven en hoe we daar mee om willen gaan. Deze gebiedsprofielen kunnen als hulpmiddel dienen voor het opstellen van de beeldkwaliteitsparagraaf. Wanneer er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt waarbij het bestemmingsplan gewijzigd wordt, dient in een beeldkwaliteitsparagraaf gemotiveerd te worden dat de ruimtelijke kwaliteit ten gelijk blijft. Dit is opgenomen in artikel 2.2.1 lid 4 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Voor dit bestemmingsplan is de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in paragraaf 4.13 van het hoofdstuk 'Onderzoek'.

Voorliggend plan voorziet in het (gedwongen) verplaatsen van een woning door de aanleg van de zuidwestelijke randweg N207. Een nieuwe woning wordt opgericht op een onbebouwde locatie aan de Kerkweg. Met de inrichting van het plangebied wordt door het in stand houden van zichtlijnen rekening gehouden met de bestaande structuur langs de Kerkweg. Tevens heeft de provincie ingestemd met de verplaatsing van 14 woningen voor het mogelijk maken van de zuidwestelijke randweg N207. Door de ruimtelijke inpassing binnen bestaande bebouwing en de provinciale toestemming voor het verplaatsen van deze woning sluit voorliggend planvoornemen aan op de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Visie op Zuid-Holland – Verordening Ruimte

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beiden de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. In artikel 3.4 van de Verordening is bepaald dat gemeenten binnen drie jaar de bestemmingsplannen moeten aanpassen.

Het plangebied ligt buiten de gewezen bebouwingszones voor stedelijke occupatie. In de regel is verstedelijking buiten bestaand stads en dorpsgezicht uitsluitend onder voorwaarden toegestaan. In onderhavige situatie gaat het echter om één van de veertien woningen, die elders in het buitengebied mogen worden teruggebouwd ter compensatie van woningen die gesloopt zijn voor de aanleg van de Zuidwestelijke Randweg-N207. Deze uitzondering op de regel is bevestigd is in het Inpassingsplan Zuidwestelijke Randweg-N207. Op 8 november 2011 heeft de provincie Zuid-Holland ontheffing van de Verordening Ruimte verleend voor de bouw van een woning op onderhavige locatie.

3.3. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie K5-gemeenten

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de K5-gemeenten gaat vooral om zaken die van belang zijn voor de gezamenlijkheid en het lokale overstijgen. De centrale doelstelling daarbij is:

"Vitale kernen en vitaal platteland waar de menselijke schaal en maat centraal staan, met respect en kwaliteitsbehoud van de waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie waarvan diversiteit en kleinschaligheid de kenmerken zijn".

De Krimpenervaard maakt deel uit van het internationaal belangrijke veenweidegebied Holland-Utrecht en is onderdeel van Nationaal Landschap Groene Hart. Het gebied is aangemerkt als Belvédèregebied en als provinciaal 'Topgebied behoud cultureel erfgoed'. Belangrijke kwaliteiten zijn het agrarisch cultuurlandschap. (slagenlandschap, natuurwaarden, karakteristieke lint- en dijkbebouwing).

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouderkerk 2030 (2012)

De Structuurvisie Ouderkerk 2030 vindt zijn basis in de Wro. Elk overheidsorgaan moet haar plannen voor de lange(re) termijn in een structuurvisie verwoorden. De vorm en inhoud – en daarmee de mate van detaillering van de visie – kunnen nader worden bepaald. De structuurvisie is daarmee bindend voor het eigen beleid. Het is ook het kader voor aansturing van projecten, onderzoeken e.d. door de gemeente zelf en door andere partijen in het proces. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan. Het is echter noodzakelijk om te komen tot een samenhang met economisch, ecologisch of sociaal beleid. De structuurvisie is het schetsen van een beeld van hoe de dorpen en het landelijk gebied er op lange termijn uit zien. Ook wordt aangegeven hoe de dorpen dan functioneren in de toekomstige samenleving. De accenten van het gemeentelijk beleid voor de locatie zijn:

Voor Ouderkerk a/d IJssel zijn de poorten tot het dorp belangrijke plekken. Aan de zuidkant is deze poort met groen, bijzondere appartementen en enkele beelden gemarkeerd. Ook aan de westkant verdient dit streven aandacht. Hier kunnen scherpe contrasten tussen landschap, bedrijventerrein, gebiedsontsluitingswegen en de Abelenlaan worden verzacht. Markering wordt verkregen door verbijzondering van bebouwing, hoogwaardige inrichting van openbare ruimten en/of het plaatsen van kunstwerken. Tenslotte wordt opgemerkt, dat de zuidkant extra wordt geaccentueerd door de voorgenomen nieuwbouw van de Hersteld Hervormde Kerk. De reguliere woningbouw wordt aan de oostkant van het dorp (= de naar Gouderak gekeerde zijde) opgevangen. Hiermee wordt de uitbreidingsrichting van de Structuurvisie K5-gemeenten gevolgd. De ontwikkeling van dit woongebied start op korte termijn en krijgt uiteindelijk een relatief grote omvang. De capaciteit is voldoende voor opvang van de woningbehoefte op korte, middel- en lange termijn. De continuïteit van woningbouw is daarmee verzekerd. Dit biedt een goede basis voor het duurzaam in stand houden van maatschappelijke voorzieningen. De Structuurvisie geeft geen concrete richtlijnen mee voor individuele woningbouw in polderlinten. Hiermee verzet de structuurvisie zich niet tegen onderhavige ontwikkeling.

Beleidsregel Randvoorwaarden toewijzing contingent

Het college beslist over de toekenning van een contingent voor ingediende nieuwe initiatieven, met inachtneming van de volgende aspecten. De gemeente zal bij een verzoek om een bouwtitel en voor toewijzing van deze titel, met de provincie in overleg treden over de gewenste locatie in het buitengebied. De gemeente plaatst deze contingenten in een voorraad 'Reserve Contingenten'. Dit heeft tot doel om het overzicht te behouden en hierover verantwoording af te leggen.

De voorraad 'Reserve Contingenten' bestaat uit de uit te geven contingenten in het buitengebied. Wanneer het aantal van 14 contingenten is toegekend, wordt deze voorraad 'Reserve Contingenten' beëindigd. De toedeling van een contingent is in deze beleidsregel vastgelegd. Om in aanmerking te komen voor een woningcontingent moet voldaan zijn aan de volgende voorwaarden beleidsregels:

- Het gebied dat buiten de contouren ligt die door de provincie Zuid Holland is vastgesteld in het Streekplan Zuid-Holland Oost (2003) en is opgenomen in de provinciale structuurvisie.
- De initiatieven moeten voldoen aan de eisen zoals beschreven in de beleidsregel 'Indieningvereisten', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 26 januari 2010.
- De gemeente initieert een herziening van het bestemmingsplan. De onderzoeken die op de bouwkaavel zelf noodzakelijk zijn, komen voor rekening van initiatiefnemer.
- Initiatiefnemer verplicht zich om met de gemeente een overeenkomst / planschadeovereenkomst af te sluiten.
- Nieuwbouw geschiedt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwingsstructuren.
- De nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de gestelde beleidsregels.

4. ONDERZOEK

4.1. Bodem

Kader

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdt. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Op 18 december 2015 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie¹. Vooruitlopend op het verkennend bodemonderzoek is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om een goed beeld van de locatie te krijgen. Uit het vooronderzoek is gebleken dat op of rondom de locatie sprake is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. Bij een eerder bodemonderzoek in 2003 zijn matig tot sterk verhoogde concentraties aangetoond.

Binnen de onderhavige planlocatie zijn enkele lichte verontreinigingen gevonden. De aangetroffen verontreinigingen kwik, lood, zink, PAK, PCB, molybdeen, kobalt, koper en nikkel overschrijden de achtergrondwaarde. Op een boringnummer is een overschrijding van de tussenwaarde voor lood. In het grondwater is een lichte verhoging barium en xylenen aangetroffen en deze overschrijdt de streefwaarde. Tevens zijn betreffende de verontreinigingen geen mogelijke bron voor handen. Op basis van deze onderzoeksresultaten wordt de projectlocatie als 'verdacht' aangeduid voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

¹ Verkennend (water)bodemonderzoek Locatie nabij Kerkweg 147 te Ouderkerk aan den IJssel, Grontmij Nederland B.V., 18 december 2015, referentie: GM-0175397

Conclusie

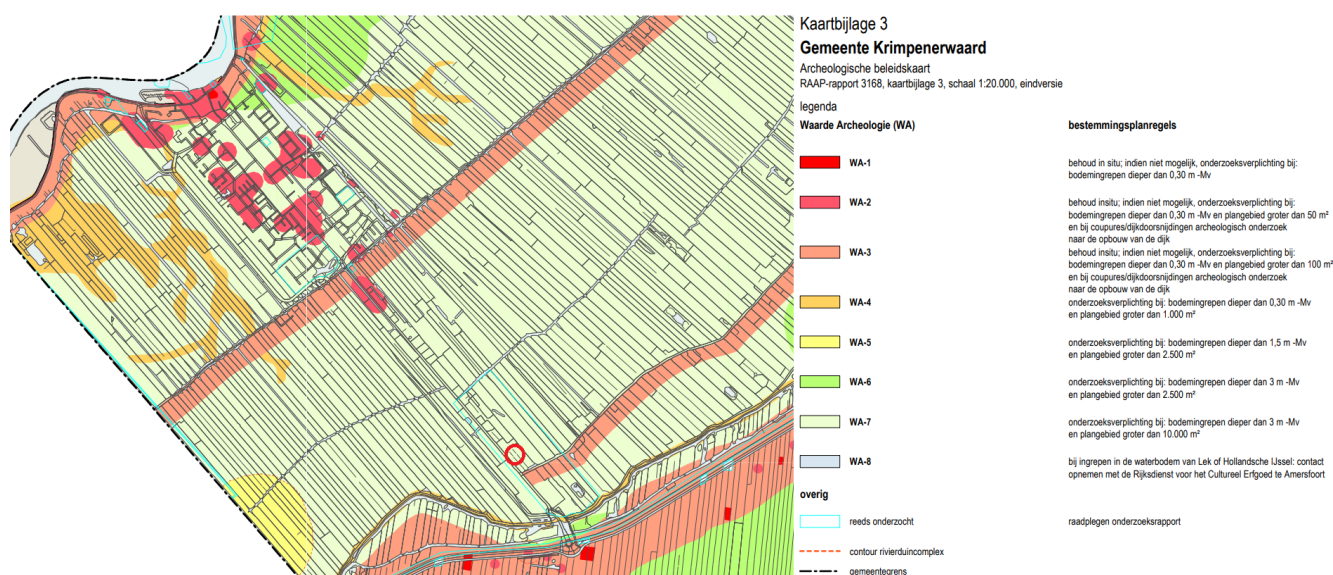
Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat de projectlocatie kan worden aangeduid als 'verdacht'. Er zijn een aantal lichte verontreinigingen en één matige verontreiniging geconstateerd. Bovendien kan niet worden uitgesloten dat de slootdemping matig tot sterk verontreinigd is. Aanbevolen wordt om bij herinrichting van de locatie ter plaatse van de slootdempingen passende (sanerings-)maatregelen te nemen.

4.2. Archeologie

Kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

In dit kader heeft de gemeente Krimpenerwaard een nota Archeologie opgesteld, in werking getreden op 17 december 2016. Aan de hand van een archeologische inventarisatie is het archeologiebeleid uiteengezet. Het resultaat is een archeologische beleidskaart.



Figuur 9 Archeologische beleidsadvieskaart (plangebied rood omcirkeld)

Onderzoek

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangeduid met een archeologische waarde van Wa-7. Hierbij geldt een 'onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 3 m -Mv en plangebied groter dan 10.000 m²'. Aangezien het een realisatie van een woning betreft kan er worden aangenomen dat er geen bodemingrepen dieper dan 3 meter worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3. Cultuurhistorie

Kader

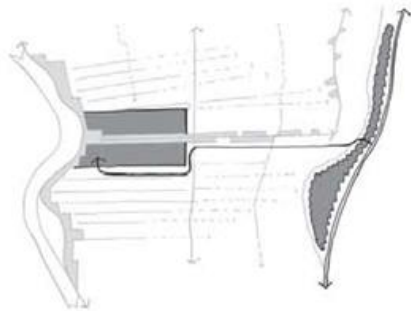
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 17 juni 2011 aangepast. Cultuurhistorisch erfgoed is vanaf 1 januari 2012 naast archeologie en monumenten een verplicht onderdeel in de afweging van bestemmingsplannen. Met het nieuw ingezette rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg (MoMo) wil de minister bereiken dat gemeenten cultuurhistorie verankeren in hun eigen beleid door het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen. Het systeem van borging via de Wro (Wet ruimtelijke ordening) dat al gold voor archeologie is nu uitgebreid tot alle cultuurhistorische waarden. Vanaf 2016 wordt bestaande regelgeving uit een aantal verschillende wetten met betrekking tot cultuurhistorie en erfgoed vastgelegd in één nieuwe wet, de Erfgoedwet. Deze paragraaf beschrijft de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving.

Onderzoek

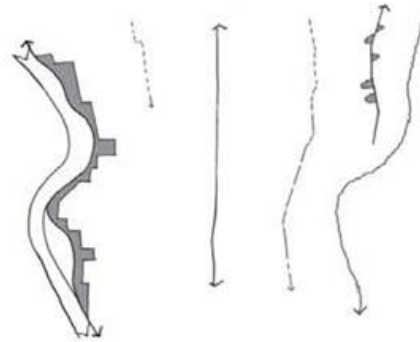
Historische context Kerkweg/Oudelandseweg

Een analyse van de kern Ouderkerk aan den IJssel en de directe omgeving levert de volgende kenmerkende structuren en elementen op:

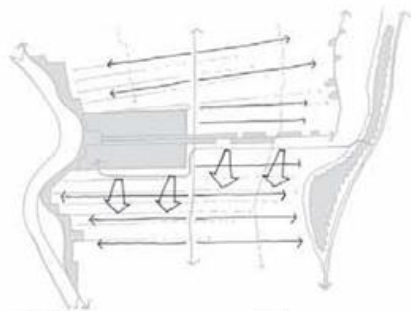
- Oost-westoriëntatie van de lange structurerende lijnen (de boerderijlinten, de weteringen tussen en door de polders, een groot aantal in elkaar overlopende polderkades en de tiendkaden). De verkaveling staat haaks op deze structuren en heeft een overwegende noord-zuidoriëntatie. Uitzondering is de veenstroom de Vlist die van Schoonhoven in het zuiden naar Haastrecht aan de noordgrens van de Krimpenerwaard loopt. Omdat de Vlist als ontginningsbasis gebruikt werd staan de meeste kavels haaks op dit bebouwingslint, in oost-westrichting.
- Kenmerkend contrast tussen de hoge, vrijwel volledig bebouwde dijken aan de randen van de waard langs IJssel en Lek en het achtergelegen lage en open veenweidegebied.
- Aanwezigheid van drie vormen van veenontginning: vrije opstrek, regelmatige cope-ontginningen en grillige restverkavelingen. Samen maken ze, in die volgorde, de ontginningsgeschiedenis van de Krimpenerwaard inzichtelijk.
- In maat, begrenzing (bestaande kades en weteringen) en verkaveling herkenbare en gave ruimtelijke ontginningseenheden.



toevoeging naoorlogse elementen



oost-west oriëntatie structurerende lijnen



-vanaf Zijdeweg open zicht naar westen
-slagenverkaveling optimaal beleefbaar
gaande van oost naar west (Tiendweg)



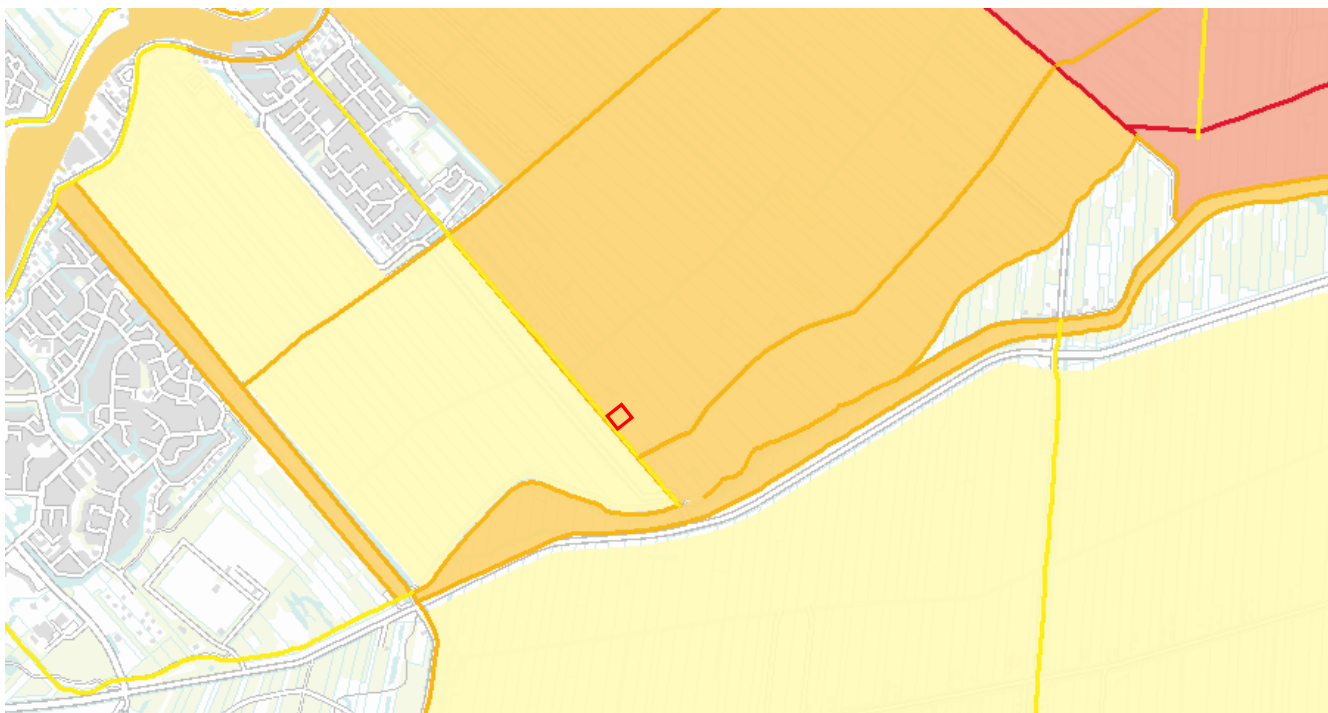
slagenverkaveling haaks op de IJsseldijk

Figuur 10 Kenmerkende structuren en elementen

De Kerkweg is een verbindingsweg tussen de kern Ouderkerk aan den IJssel en de Oudelandseweg. De bebouwing kenmerkt zich als een geclusterd bebouwingslint. De bebouwing langs het lint is een mix van bebouwing van agrarisch van karakter en burgerwoningen.

Cultuurhistorische hoofdstructuur provincie Zuid-Holland

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld waardevolle verkavelingspatronen, zones met een archeologische verwachting of monumentale boerderijlinten. Volgens de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de volgende cultuurhistorische waarden van belang:



Figuur 11 Uitsnede CHS (Bron: website provincie Zuid-Holland)

Kerkweg 147

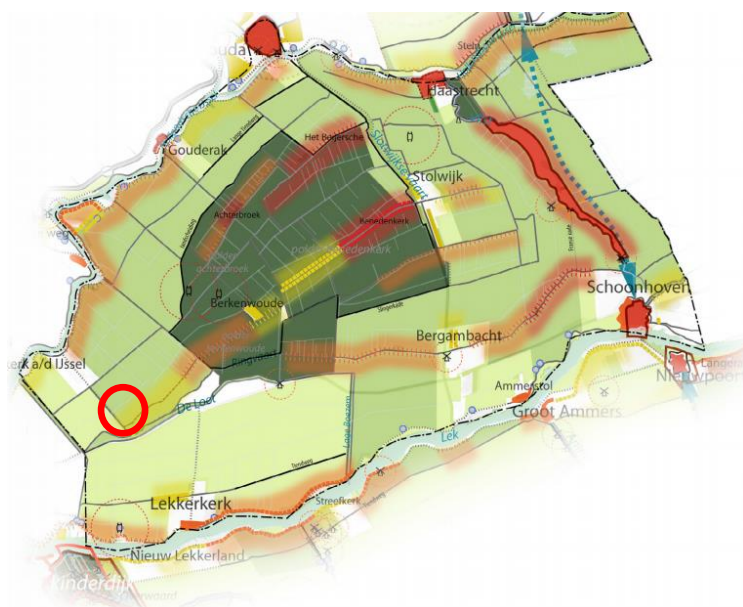
- De locatie ligt in een landschapsvlak van hoge cultuurhistorische waarde

Regioprofiel Krimpenerwaard

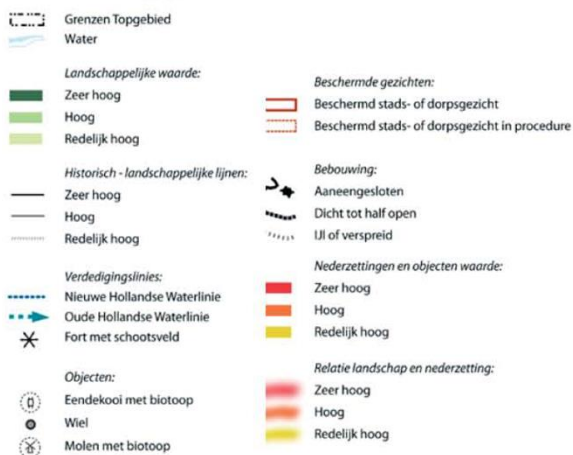
Om het provinciaal belang cultuurhistorie inzichtelijk te maken, is het nodig om per gebied en per thema te beschrijven wat de cultuurhistorische waarde inhoudt en wat voor ruimtelijke ontwikkelingen met respect voor die waarde mogelijk zijn. De Regioprofielen Cultuurhistorie zijn bedoeld:

- als een handreiking/kompas voor planvormers, met name bij gemeenten en voor de provincie zelf, om cultuurhistorische waarden te respecteren en te benutten bij herontwikkelen van de ruimte in Zuid-Holland. Communicatie, vroegtijdig overleg en planbegeleiding worden ingezet om die inspirerende functie verder te versterken.
- ter (bij)sturing van (lokale) ruimtelijke plannen. Hiertoe wordt het provinciaal belang van de Regioprofielen opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en in de Verordening Ruimte. Via dit formele kader kan zo nodig met een 'zienswijze' of 'reactieve aanwijzing' bijgestuurd als het provinciaal cultuurhistorisch belang daarom vraagt.

Er is, afhankelijk van het karakter en de kwaliteit van ieder gebied, een onderscheid gemaakt in twee sturingsregimes: A. continuïteit van karakter (topgebieden) B. behoud van uitzonderlijke kwaliteit (kroonjuwelen). Met deze sturingsstrategie wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. In topgebied Krimpenerwaard bevindt zich het kroonjuweel Middengebied Krimpenerwaard (inclusief de binnen het kroonjuweel gelegen bebouwingslinten en landschappelijke elementen). Dit kroonjuweel is in het kaartbeeld aangeduid als het gebied met de 'zeer hoge' landschappelijke waarde.



Zuid-Holland regioprofielen: waarden cultuurhistorie



Figuur 12 Regioprofiel cultuurhistorie Krimpenerwaard

Het plangebied maakt onderdeel uit van het open vlakke veenweidegebied achter de rivierdijken, met een hoge waardering. Het gebied kenmerkt zich door een gaaf verkavelingspatroon van middeleeuwse ontginningen, met karakteristieke langgerekte percelen en poldersloten, weteringen, veenstromen en langgerekte bebouwingslinten. De richtlijn A. continuïteit van karakter betekent voor dit gebied het:

- bewaren van het contrast tussen de hoge rivierdijken en het vlakke veenweidegebied daarachter;
- herkenbaar houden van de donken of rivierduinen op de plekken waar ze aan de oppervlakte komen;
- herkenbaar houden van het gave verkavelingspatroon van middeleeuwse ontginningen, met karakteristieke langgerekte percelen en poldersloten, weteringen, veenstromen (Loet en Vlist), en langgerekte bebouwingslinten;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande ruimtelijke eenheden (die samenhangen met de middeleeuwse polderontginningen) als leidraad nemen.

Het regioprofiel maakt een onderscheid in polderlinten en dijklinten, waarvan de continuïteit herkenbaar moet zijn en zo mogelijk moet worden versterkt. De Kerkweg is een typisch polderlint welke in de 20^e eeuw zijn aangelegd om de ontsluiting vanuit de polders te bevorderen. Hierlangs heeft zich later ook verspreide lintbebouwing gevormd. Het betreft een voor Ouderkerk aan den IJssel typische occupatievorm in de Krimpenerwaard.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied of in de directe omgeving hiervan komen geen monumenten of karakteristieke bebouwing voor.

Conclusie

Het bouwplan is ingepast binnen de bestaande bebouwingsstructuur door qua maat en positionering van de bebouwing aan te sluiten op de omliggende bebouwing. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Water

Kader

Waterwet (2009)

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet. Dit was eerder alleen mogelijk voor riolering.

Nationaal Waterplan (2016)

Het Nationaal Waterplan 2016–2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009–2015. Het Nationaal Waterplan 2016–2021 is in december 2015 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Ministerie van Economische Zaken gepubliceerd. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. In het waterveiligheidsbeleid wordt ingezet op twee verschillende lagen van veiligheid, namelijk het voorkomen van overstromingen (preventie) en het beperken van de gevolgen ervan (waterrobuuste ruimtelijke inrichting en rampenbeheersing). Er wordt op klimaatveranderingen ingespeeld door het zoetwaterbeleid te baseren op de beschikbaarheid van zoetwater en de kans op watertekorten in een bepaald gebied, in normale en droge situaties. Door middel van het NWP 2016–2021 wordt ingezet op een koers die richting geeft aan het realiseren van de doelen die vastgelegd zijn in de Europese Kaderrichtlijn Water, zodat stappen gezet kunnen worden naar schoon en ecologisch gezond water voor een aantrekkelijke leefomgeving. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016–2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. In dit waterbeheerplan ligt het accent op het doelmatig en duurzaam, en samen en in directe verbinding met de omgeving, uitvoeren van het waterbeheer. Het hoogheemraadschap gaat – bestuurlijk en ambtelijk – meer in gesprek met de omgeving, staat open voor initiatieven van derden en maakt ruimte voor burgerparticipatie. Zo blijft het mogelijk bij het uitvoeren van de waterschapstaken soepel mee te bewegen met de klimatologische, technische en maatschappelijke ontwikkelingen. Andere overheidsniveaus die medeverantwoordelijk zijn voor de inrichting van het gebied ontvangen op tijd deskundig advies over waterhuishoudkundige aspecten en het ecologisch beheer van het watersysteem.

Het hoogheemraadschap heeft voor zijn vier waterschapstaken ‘Waterveiligheid, watersysteem, afvalwater en wegen’, ambities met onderliggende doelen opgesteld:

- Veilig en bewoonbaar (waterveiligheid):
 - Vergroten van de waterveiligheid;
 - Continue zorg voor de waterkeringen;
 - De omgeving centraal stellen.
- Voldoende, schoon en aantrekkelijk water (watersysteem):
 - Optimaal en transparant watersysteembeheer;
 - Via een gebiedsgerichte aanpak van wateropgaven naar oplossingen;
 - De omgeving centraal stellen.
- Gezuiverd water (afvalwaterketen en emissies):
 - Doelmatige, doeltreffende en robuuste systemen voor afvalwaterverwerking;
 - Samenwerking en innovatie voor een duurzame en klimaatbestendige afvalwaterketen;
 - Schoner water door vermindering van emissies.
- Veilige wegen:
 - Doelmatig uitvoeren van wegbeheer gericht op de bereikbaarheid van wegen;
 - Bijdragen aan een betrouwbaar en veilig wegennetwerk;
 - Wegbeheer afstemmen op de omgeving en de gebruiksfuncties.

Daarbij streeft het hoogheemraadschap er naar om gedurende deze planperiode de taak ‘Wegen’ over te dragen aan de gemeenten in het HHSK.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan 2016–2021 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan en in het beleid ten aanzien van waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (van 2012) is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van water bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van watergangen en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Volgens de waterkansenkaart bedraagt de maaiveldhoogte gemiddeld tussen de –1,85 m en – 1,75 m NAP. De bodem bestaat uit veraarde bovengrond op diep veen (bron: Peilbesluiten Krimpenerwaard; juli 2011). Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m

beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. Het projectgebied maakt onderdeel uit van de Polder Kromme Geer en Zijde. Het perceel wordt aan één zijde gedeeltelijk begrensd door watergangen, geen hoofdwatertgangen zijnde.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit grasland zonder bebouwing. Aan de zuidwest- en zuidoostkant is begroeiing aanwezig in de vorm van perceel met opgaand groen. Aan de zuidoostkant van het perceel liggen drie watergangen, geen hoofdwatertgangen zijnde.

Toekomstige situatie

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemming Wonen. Binnen deze bestemming mag één woning met een maximale inhoud van 650m³ gebouwd worden. Uitgaande van een minimale binnenwerkse hoogte van 2,6m voor een bouwlaag is een woning van maximaal 250m² mogelijk. Tevens zijn onder voorwaarden maximaal 100m² bijgebouwen toegestaan. Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard kent een ondergrens van 500 m² voor de toename van het verhard en bebouwd oppervlak bij nieuwe ontwikkelingen. Blijft de toename onder deze grens, dan wordt de negatieve invloed op het watersysteem beperkt geacht. De daadwerkelijke toename van het bebouwd oppervlak is 350 m² en blijft hiermee onder de ondergrens. Ook na de realisatie van een gemiddeld terras van 25 m² blijft de toename van bebouwd en verhard oppervlak onder deze grens. Hierdoor is compensatie in de vorm van vervangend water niet nodig.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woning wordt gebruikgemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend Hoogheemraadschapsbeleid is het gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om hemelwater zoveel mogelijk af te voeren naar het oppervlaktewater dat het perceel omringt.

Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In het kader van de verplichte watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd

met de waterbeheerder. De uitkomst van de watertoets is dat de waterstaatkundige belangen door het uitvoeren van voorliggend plan niet of slechts beperkt worden beïnvloed.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Kader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Conform de systematiek van de geldende bestemmingsplan worden bij de zonering ten opzichte van omliggende woningen de volledige richtafstanden gehanteerd (gebiedstype 'rustige woonwijk'). Deze richtafstanden komen uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Tabel 1 Milieucategorisering bedrijven

Onderzoek

In de omgeving komt een agrarisch bedrijf voor, waarbij rekening is gehouden met bedrijfsactiviteiten uit de zwaarste milieucategorie.

Adres	Bedrijf	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Oudelandseweg 2	Veehouderij	Cat. 3.2	100 meter	110 meter

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6. Wegverkeerslawaaï

Kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde worden vastgesteld dan de in artikel 82 genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB:

- voor nieuw te bouwen woningen in een buitenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 53 dB (op grond van artikel 83 lid 1);
- voor nieuw te bouwen woningen in een binnenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 63 dB (op grond van artikel 83 lid 2);
- bij de realisatie van een agrarische bedrijfswoning in een buitenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 58 dB (op grond van artikel 83 lid 4).

Alvorens aan bovenstaande waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh jo artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMV2006) een factor van de berekende waarde worden afgetrokken: 2 dB voor wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Het vaststellen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB op de geluidsgevoelige bestemmingen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuit (artikel 110a, vijfde lid van de Wet geluidhinder). Daarnaast heeft de gemeente een eigen beleid bij het vaststellen van een hogere waarde van meer dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaï. De geluidsbelasting van tenminste één tot de desbetreffende woningen behorende buitenruimten mag niet meer dan 48 dB bedragen. Indien de geluidsbelasting van de buitenruimte niet tot 48 dB kan worden beperkt moet de buitenruimte afsluitbaar worden gemaakt.

Onderzoek

Door de gemeente is advies opgevraagd bij de omgevingsdienst Midden-Holland. Uit een indicatieve berekening van het wegverkeerslawaaï van de Kerkweg, de Zijdegeweg (N475) en de Oudelandseweg is gebleken dat de geluidsbelasting maximaal 47 dB bedraagt. Dit is onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor verder onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Uit opgevraagd advies van de omgevingsdienst Midden-Holland is gebleken dat het wegverkeerslawaaï van de Kerkweg, de Provincialeweg (N475) en de Oudelandseweg binnen de voorkeursgrenswaarde valt en derhalve geen belemmering vormt voor de verwezenlijking van één nieuwe woning.

4.7. Industrielawaai

Kader

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoned te zijn. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. De zone is een planologisch aandachtsgebied, waarbinnen regels van kracht zijn, die aan zowel industriële activiteiten als aan woningbouw beperkingen opleggen. Indien woningbouw buiten het industrieterrein, maar binnen de wettelijke zone wordt geprojecteerd dan dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting van deze woningen. Indien de geluidsbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt kan de gemeente een hogere waarde vaststellen. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A).

Het plangebied ligt niet in een industrielawaaizone, waardoor er vanuit het aspect industrielawaai geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

4.8. Externe veiligheid

Kader

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10⁻⁶ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is een Basisnet Weg en Basisnet Water van toepassing.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Brandweer

Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is. Daarom moet rekening gehouden worden met het volgende:

- Tevens moet voldaan worden aan de wettelijke maximale opkomsttijd volgens de wet veiligheidsregio van 8 minuten.

Buisleidingen

Figuur 13 Risicokaart externe veiligheid

In het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg. Op 400 meter van het plangebied is wel transport van gevaarlijke stoffen over de weg mogelijk. Echter, door de grote afstand vanaf de weg tot aan het plangebied heeft het transport over de weg geen invloed op de externe veiligheid binnen de planlocatie.

Het Basisnet Water introduceert voor de (hoofd)vaarwegen een indeling in rode, zwarte en groene vaarwegen. Binnen het plangebied is alleen de groene (Hollandsche IJssel en Gouwe) vaarwegen relevant. Groene vaarwegen zijn minder belangrijk vaarwegen waarvoor is aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen geen beperkingen gelden voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Bovendien is bepaald dat voor het groepsrisico en plasbrandaandachtsgebied geen verantwoording nodig is vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Het plangebied is niet gelegen in de buurt van een transportverbinding over water.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante bedrijven gelegen, die beperkingen kunnen vormen ten aanzien van Externe Veiligheid.

Brandweer

Uit advies van Brandweer Midden-Holland blijkt dat wordt voldaan aan de eisen omtrent bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Gezien de ligging van het te bouwen bouwwerk aan de Kerkweg bij 147 in de bestaande omgeving zijn geen significante knelpunten te verwachten. Er wordt voldaan aan de maximale opkomsttijd van 8 minuten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9. Luchtkwaliteit

Kader

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Op basis van de Europese richtlijn (2008/50/EG) voor luchtkwaliteit moet elk land de grenswaarde PM_{2,5} invoeren. Fijn stof van het gehalte PM_{2,5} zijn feitelijk kleinere deeltjes behorende bij PM₁₀. Deze grenswaarde geldt naast NO₂ en PM₁₀ en is vanaf 1 januari 2015 in werking getreden.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. PM_{2,5} wordt slechts genoemd in de handreiking NIBM, maar hier voor zijn nog geen aanvullende regels over opgenomen. Wel wordt in de handreiking het volgende gesteld: 'Vooral nog wijzen inschattingen van het Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) er echter op dat er na uitvoering van de maatregelen voor PM₁₀ geen kans op overschrijdingen voor PM_{2,5} is.'

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de "Wet luchtkwaliteit" doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de "Wet luchtkwaliteit" niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit

uitgevoerd worden. Bij woningbouw is er sprake van NIBM als een nieuwe woningbouwlocatie kleiner is dan 1500 woningen. Wat betreft PM2,5 is nog geen regeling NIBM beschikbaar, maar op basis van het gegeven dat de beoogde ontwikkeling ruimt binnen de eisen voor PM10 past het niet aannemelijk is dat een overschrijding zal plaatsvinden voor PM2,5.

Conclusie

Aangezien slechts één woning via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, draagt deze ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10. Geurhinder

Kader

Wet geurhinder en veehouderij (2007)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De nieuwe wet bepaalt op welke manier geur (stank) van veehouderijstallen in de milieuvergunning moet worden beoordeeld. Uitgangspunten bij de nieuwe wet zijn dat aan de ene kant de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijsector niet in gevaar komen, maar ook dat woningen en recreatiewoningen optimaal tegen geurhinder worden beschermd.

In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Deze normen zijn uitgedrukt in odeur units per kubieke meter. Een belangrijke inhoudelijke wijziging in de wet is dat onderscheid wordt gemaakt tussen de maximaal toegestane geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie en niet-concentratiegebieden.

Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden vaste afstanden. Ook hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en daarbuiten. Volgens artikel 4 van de Wgv geldt bijvoorbeeld een vaste afstand van tenminste 50 m voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom (niet-concentratiegebied) en tenminste 100 m voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

Gemeenten kunnen bij verordening afwijken van de geurnormen en vaste afstanden uit de wet. Hiervoor geldt een in de wet vastgelegde bandbreedte. De Wet geurhinder en veehouderij regelt ook hoe om te gaan met voormalige agrarische bedrijfswoningen. Als een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en een nieuwe bestemming krijgt, dan zal voor het voormalige agrarische bedrijf de regeling gelden van een agrarisch bedrijf. Zo kan een voormalig agrarisch bedrijf de overgebleven agrarische bedrijven in de omgeving niet beperken in de bedrijfsvoering.

Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Krimpenerwaard 2017

De verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Krimpenerwaard 2017 is in werking getreden op 1 januari 2017. De algemene doelstelling die ten grondslag ligt aan het geurbeleid is enerzijds het behoud en versterking van de grondgebonden veehouderij als drager van het landschap in het Groene Hart en anderzijds het behoud van het buitengebied als aantrekkelijk woon- en leefgebied en de cultuur-historische lintbebouwing.

In de verordening zijn afwijkende afstanden voor geurgevoelige objecten opgenomen.

‘De afstand, als bedoeld in artikel 4, lid 1, van de wet, tussen een agrarische inrichting waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden, en de gevel van een geurgevoelig object bedraagt:

1. ten minste 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
2. ten minste 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen:
3. Lid 1 en 2 van dit artikel zijn alleen van toepassing op een beslissing op een melding inzake het Activiteitenbesluit milieubeheer of een aanvraag omgevingsvergunning indien deze melding of aanvraag bedoeld is voor het oprichten, uitbreiden of veranderen van een veehouderij.'

De verordening verwijst naar de 'Wet geurhinder en veehouderij', zoals is aangegeven in de wet kunnen gemeenten afwijken van de geurnormen en vaste afstanden van de wet. De 'Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Krimpenerwaard 2017' maakt van deze mogelijkheid gebruik.

Onderzoek

De opgenomen regels zijn niet van toepassing op het plangebied aangezien er in de buurt van het plangebied geen agrarische bedrijven aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11. Ecologie

Kader

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en houtopstanden.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzonder provinciale landschappen of gebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied, er is dan ook geen sprake van directe invloed op het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen wel beschermd waren en met de Wn niet meer, en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

- soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels, zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatlijn, Bijlag I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Onderzoek

Recent is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd op de beoogde locatie². Het doel van het onderzoek was om de aanwezige flora en fauna op de planlocatie in beeld te brengen, het aanwijzen van de negatieve effecten voor deze aanwezige flora en fauna en te onderzoeken of de werkzaamheden leiden tot overtredingen van relevante natuurwetgeving.

De planlocatie is gelegen in het Nationaal Landschap 'Groene Hart', maar maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NN). Het dichtst bijzijnde Natura2000 gebied is op 4,5 kilometer gelegen. Binnen het plangebied op de weidegronden komen algemeen voorkomende soorten voor en kan mogelijk dienen als broedplaats voor weidevogels. Bij voorkeur dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 augustus) plaats te vinden. Het plangebied is daarnaast geschikt voor de kleine modderkruiper, maar de te dempen watergangen zijn niet optimaal geschikt als functioneel leefgebied. Door het uitvoeren van een aanvullend visonderzoek in de periode (april-oktober) kan de aan- of afwezigheid van deze soort en de functie voor deze soort worden bepaald. Door inrichting van het terrein tijdens de actieve periode (april-oktober) van de rugstreeppad kan het terrein een aantrekkende werking hebben op deze soort die in de omgeving wel is waargenomen. Aanbevolen wordt om buiten de actieve periode te werken of om preventieve maatregelen te treffen in het najaar. Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde plantensoorten te verwachten. De mogelijk aanwezige vliegroutes voor vleermuizen zullen door de ingreep niet worden aangetast.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NN en ligt op ruimte afstand van een Natura 2000-gebied. Het planvoornemen kan doorgang vinden mits:

- De graafwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden;
- Er paddenschermen worden geplaatst, indien wordt gewerkt in het najaar;
- Er een broedvogelinventarisatie wordt uitgevoerd, indien gewerkt wordt in het broedseizoen;
- Er wordt gewerkt conform een gedragscode voor de kleine modderkruiper, indien de soort is aangetroffen tijdens een aanvullend visonderzoek.

Derhalve zijn op het gebied van flora en fauna geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

² Verkennend natuuronderzoek Perceel Kerkweg Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur, Grontmij Nederland B.V., 1 maart 2016, referentie: GM-01795529

4.12. Kabels en leidingen

Kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan. Planologisch relevante leidingen zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen (druk van 10 atmosfeer en hoger), watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden.

In de omgeving van het plangebied liggen een aardgasleiding en een leidingenstraat, maar deze liggen op een veilige afstand van circa 400 meter. In paragraaf 4.10 is het kaartbeeld weergegeven vanuit de risicokaart waarop beide leidingen opgenomen zijn.



Figuur 14 Leidingstraat nabij plangebied

Conclusie

In en rondom het plangebied komen geen planologisch relevante leidingen voor. Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.13. Beeldkwaliteitsparagraaf

Het toevoegen van een woning aan het plangebied betreft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waardoor in het kader van de Visie ruimte en mobiliteit van de provincie Zuid-Holland een beeldkwaliteitsparagraaf benodigd is om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Aangezien dit plan een toevoeging van een woning betreft, is het niet relevant om zeer uitgebreide motiveringen te geven, maar gaat het vooral om het aangegeven waarom de ontwikkeling past binnen de huidige kwaliteit.

Het voornaamste hulpmiddel dat aangeboden wordt om de beeldkwaliteitsparagraaf op te funderen, zijn de 16 opgestelde gebiedsprofielen. De kwaliteitskaart is het kader voor het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf. Voor de uitwerking in een beeldkwaliteitsparagraaf is deze kaart te abstract, aangezien deze kwaliteitskaart de ruimtelijke kwaliteit in de gehele provincie Zuid-Holland schetst. Mede daarom heeft de provincie in samenwerking met partners uit de regio (gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisaties) 'Gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit' opgesteld. Het gebiedsprofiel beschrijft de gebiedsspecifieke kenmerken en geeft aan hoe we daar mee om willen gaan.

Het plangebied heeft vanuit het gebiedsprofiel 'Krimpenerwaard' raakvlakken met de volgende onderdelen:

- Herkenbaar waterrijk veen(weide);
- Weg door stad en land;
- Water als structuurdrager;
- Linten blijven linten;
- Gevarieerd en vrijblijvend vrijetijdslandschap;
- Rust en stilte.

Voor deze onderdelen worden in deze paragraaf de ambities en het effect van de ruimtelijke ontwikkeling besproken.

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Behouden en versterken van het karakteristieke en herkenbare en veenweidelandschap door:

- Herkenbaar houden van gave verkavelingspatronen van middeleeuwse ontginningen, met karakteristieke langgerekte percelen, poldersloten en wetingen;
- Noord-zuidgerichte slagenverkaveling met smalle lange kavels en veelal brede sloten handhaven en waar mogelijk herstellen (met name in het centrale deel);
- Behouden en versterken van het contrast tussen verdichte linten en open polderlandschap;
- Nieuwe bebouwing krijgt een plek in de kernen of linten en niet in het open gebied;
- Behoud van kleine landschapselementen zoals eendenkooien, pestbosjes en veenputten;
- Tegengaan van verrommelend grondgebruik, dat de openheid aantast.

Weg door stad en land

- Weg op smalle dwarskade zonder begeleide beplanting;
- De leesbaarheid van het landschap verbeteren, door de kruising met oost-west structuren (wetering, tiendweg) te markeren door bijvoorbeeld een brug of enkele bomen;
- Verbeteringen in de ontsluiting voor de landbouw passen in de bestaande landschappelijke structuren en in de karakteristiek van het wegenpatroon.

Water als structuurdrager

Waterberging wordt vanuit de ambities voor het polderwatersysteem genoemd als een aandachtspunt. Voor deze kleinschalige ontwikkeling midden in het polderwatersysteem is het aannemelijk dat er geen negatief effect

plaats zal vinden op het gebied van waterberging. De te dempen sloten maken geen deel uit van het polderwatersysteem.

Linten blijven linten

- De strakke achterkant langs de kavelsloot handhaven;
- Bij voldoende ruimte in het profiel (enkelzijdig) boombeplanting toevoegen;
- Kerkweg linten niet substantieel verlengen. Verlenging van het lint verstoort de oost–west oriëntatie van de open ruimte;
- Verdichten van het lint is wel mogelijk, daarbij belangrijke doorzichten behouden;
- Bij dorpsuitbreiding achter het Kerkweg lint de watergang verbreden om zo voldoende tussenruimte tot het lint te handhaven.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

- Vanuit de dorpen zijn er aantrekkelijke en herkenbare recreatieve routes en gemakkelijk bereikbare en herkenbare startlocaties voor een recreatieve dagtocht.
- De toegankelijkheid van het gebied wordt behouden of verbeterd.
- Het regionale routenetwerk voor fietsen en wandelen is compleet en knelpuntvrij, medegebruik van drukke en smalle wegen wordt vermeden.
- Handhaven van half- en onverharde paden als bijzondere beleveingskwaliteit.
- Koppelen van cultureel erfgoed en streekproducten aan het recreatief routenetwerk (bijvoorbeeld

Rust en stilte

De stille gebieden stil houden als belevingskwaliteit van het buitengebied.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats tegen een bestaande woning aan, waardoor een verdichting optreedt in het lint, en door dit te doen wordt er voorkomen dat de ontwikkeling plaats vindt in het open gebied. De ontwikkeling sluit aan bij de ambities die zijn opgesteld rondom het Kerkweg lint. De achterkant langs de kavelsloot wordt gehandhaafd. Door een woning toevoegen binnen het lint wordt deze niet substantieel verlengd, maar treedt er wel een verdichting op in het lint. Belangrijke doorzichten blijven behouden door een woning toe te voegen tegen het perceel van een andere woning aan. Het plangebied ligt aan een lokale weg die dient als fiets- en wandelnetwerk, maar door de ontwikkeling worden er geen wijzigingen aangebracht aan de huidige staat van dit netwerk. Door het toevoegen van een woning is geen effect te verwachten op het huidige geluidsniveau.

De planontwikkeling sluit aan bij de ambities die zijn geformuleerd met betrekking tot de verschillende thema's. De ruimtelijke kwaliteit blijft ten minste gelijk.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het ingediende bouwplan is een particulier initiatief en wordt door de ontwikkelaar bekostigd. Dit geldt ook voor onderzoeken op het gebied van archeologie, bodem en flora en fauna. Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, het uitvoeren van overige onderzoeken en het verhaal van planschade anderszins verzekerd is. Gezien het bovenstaande wordt de ontwikkeling uitvoerbaar geacht. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro heeft plaatsgevonden door toezending van het voorontwerp van het bestemmingsplan aan:

- Gedeputeerde Staten van Zuid Holland;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Gasunie

Van de vooroverlegpartners is een positief advies gekomen voor de beoogde ontwikkeling. Derhalve zijn er geen aanpassingen doorgevoerd aan voorliggend plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 6 juni 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen van. Derhalve zijn er geen aanpassingen doorgevoerd aan voorliggend plan.

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	5
2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Tuin	6
Artikel 4 Water	7
Artikel 5 Wonen	8
3 Algemene regels	10
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 7 Algemene bouwregels	11
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	14
4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 11 Overgangsrecht	16
Artikel 12 Slotregel	17

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Compensatiewoning ZWR 9 nabij Kerkweg 147 met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1608BG016-VG01 van de Gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak:

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.

1.6 achtererf:

erf aan de achter- en zijkant op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 bebouwing:

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

1.8 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.9 beroep aan huis:

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.18 gebouw:

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

1.19 gevellijn:

bouwgrens waarin de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden opgericht;

1.20 hoofdgebouw:

één of meer panden, of gedeelten daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste zijn.

1.21 hoofdverblijf:

het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

1.22 huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.23 kleinschalige bedrijvigheid aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten –geen detailhandelsbedrijf zijnde- en de 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 direct omgeving.

1.24 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.25 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar.

1.27 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd;
 1. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, ter hoogte van het bouwperceel.
- b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens burgemeester en wethouders vastgestelde peil.

1.28 raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.29 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.30 vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

1.31 voorerf:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.32 voorgevel:

gevel van de voorkant van een gebouw.

1.33 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt naar de zijdelingse perceelsgrenzen, zoveel mogelijk evenwijdig aan de openbare weg.

1.34 watergangen:

oppervlaktewateren die dienen voor de afvoer, aanvoer of berging van water.

1.35 woning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:** vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
- b. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. **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;
- d. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. **de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:** vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- h. **de hoogte van een windturbine:** vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd;
- b. **het peil in andere gevallen:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd;
- c. **ondergeschikte bouwdelen:** bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken met buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. de ontsluiting van percelen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden zijn uitsluitend de navolgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximum bouwhoogte (m) voor de voorgevelrooilijn	Maximum bouwhoogte (m) achter de voorgevelrooilijn
Verlichting	4 meter	2 meter
Maximaal 1 vlaggenmast	8 meter	niet toegestaan
Speelvoorzieningen	3 meter	3 meter
Terreinafscheidingen en andere bouwwerken	1 meter	2 meter

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. sluizen, kaden, keermuren, bruggen, duikers, stuwen, beschoeiing en andere voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding;

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' bestemde gronden zijn:

- a. geen gebouwen toegestaan;
- b. uitsluitend de navolgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximum bouwhoogte (m)
Bruggen, sluizen, stuwen e.d.	3 meter

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis volgens [artikel 5 lid 3.1](#);
- c. al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking in [artikel 10 lid 1](#);
- d. met de bijbehorende tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen zoals vlonders boven water;

5.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of maximaal 2 meter achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
- d. de maximale breedte van de voorgevel van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' moet de richting van de nok haaks staan ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven gevellijn;
- g. de inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken en exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken en ondergrondse kelders bedraagt ten hoogste 650 m³;
- h. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m², behalve indien:
 1. het achterterf van de woning groter is dan 500 m², bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 75 m²;
 2. het achterterf van de woning groter is dan 750 m², bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100 m²;
- j. bijbehorende bouwwerken mogen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. overige bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- l. de goothoogte en/of bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk of overig bouwwerk bedragen ten hoogste:

Bouwwerken geen gebouw zijnde	maximum bouwhoogte (m)
Overkappingen en pergola's	3 meter
Terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de woning	2 meter
Overige terreinafscheidingen	1 meter

Overige andere bouwwerken

5 meter

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

5.3.1 Beroep- en kleinschalige bedrijvigheid aan huis:

Een woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mits:

- a. niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt aangewend met een maximum van 50 m²;
- b. het beroep- of kleinschalige bedrijvigheid aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in [artikel 7 lid 2](#) zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7.2 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedragen;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
- d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
- e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - stiltegebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regel:

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' zijn bestemd voor het voorkomen en beperken van geluidhinder.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. voor het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en afstanden, mits de afwijkingen niet meer dan 10% bedraagt van de voorgeschreven maten en afstanden, met dien verstande dat deze afwijking niet mogelijk is voor het bepaalde in [artikel 5 lid 2 sub i](#);
- c. voor het bouwen van werken van beeldende kunst tot een hoogte van 15 meter;
- d. ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bestemmings- en/of bouwgrenzen worden overschreden met ten hoogste 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- f. voor de herbouw van een woning of bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits:
 1. omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
 2. de aanwezige landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 3. geen verslechtering van de milieuhygiënische situatie optreedt;
 4. de massa van de bebouwing is afgestemd op de omgeving;
 5. uit onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of conform deze wet verleende hogere grenswaarden;
- g. voor het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning voor inwoning/mantelzorg, mits:
 1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;
 2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;
 3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;
 4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één gezin;

10.2 Criteria

Een afwijking als bedoeld in [artikel 10 lid 1](#) kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan

onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de afwijking kan worden voorkomen.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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 overgangsregels van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Compensatiewoning ZWR 9 nabij Kerkweg 147'.

BIJLAGEN BIJ REGELS

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

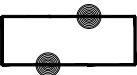
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobekleeders	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1

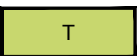


LEGENDA



Plangebied

Enkelbestemmingen



Tuin



Water



Wonen

Gebiedsaanduidingen



milieuzone - stiltegebied

Bouwvlakken

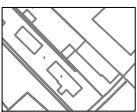


bouwvlak

Figuren



gevellijn



ondergrond



Verbeelding

Bestemmingsplan "Compensatiewoning ZWR9 nabij Kerkweg 147"

Gemeente: Krimpenerwaard
IMRO-code: NL.IMRO.1931.BP1608BG016-VG01
Tekening nr: 1-A

voorontwerp:
ontwerp:
vastgesteld:
onherroepelijk:

datum: 14-08-2018
getekend: FH
schaal: 1:1000
formaat: A3

