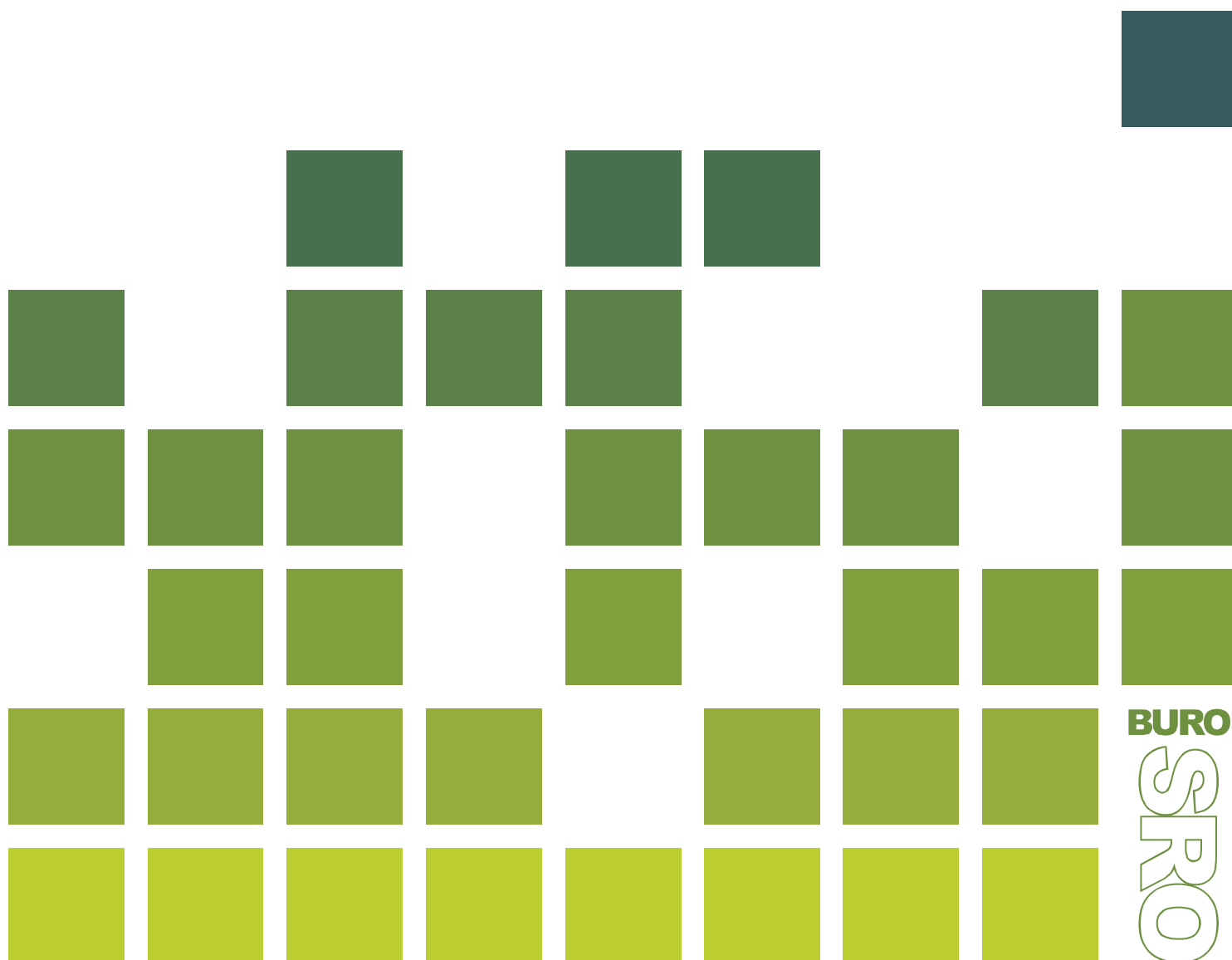


bestemmingsplan

Lageweg 39, Ouderkerk a/d IJssel

Gemeente Krimpenerwaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Lageweg 39, Ouderkerk a/d IJssel
Identificatienummer:	NL.IMRO.1931.BP1708BG025-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Januari 2019
Projectnummer Buro SRO:	66.40.05

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Verstoep Bouwadvies en architectuur
Contactpersoon opdrachtgever:	Jaco de Jong

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Jeanine Jentink
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Opbouw bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het initiatief	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	20
4.1 Milieu	20
4.2 Water	28
4.3 Ecologie	30
4.4 Verkeer	31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Procedure	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	35
6.4 Verslag zienswijzen	35
 Bijlagen bij de toelichting	 37
Bijlage 1 Herinrichtingsplan	39
Bijlage 2 Bodemonderzoek	41
Bijlage 3 Geurberekening	43
Bijlage 4 Geluidonderzoek	45
Bijlage 5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
Bijlage 6 Flora & Fauna onderzoek	49
Bijlage 7 Aanvulling Flora & Fauna onderzoek	51
Bijlage 8 Verslag watertoets	53

Regels		55
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	62
Artikel 3	Groen	62
Artikel 4	Wonen	63
Artikel 5	Waarde - Archeologie 7	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	68
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 7	Algemene bouwregels	68
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels	69
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 11	Algemene procedureregels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 12	Overgangsrecht	71
Artikel 13	Slotregel	72

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

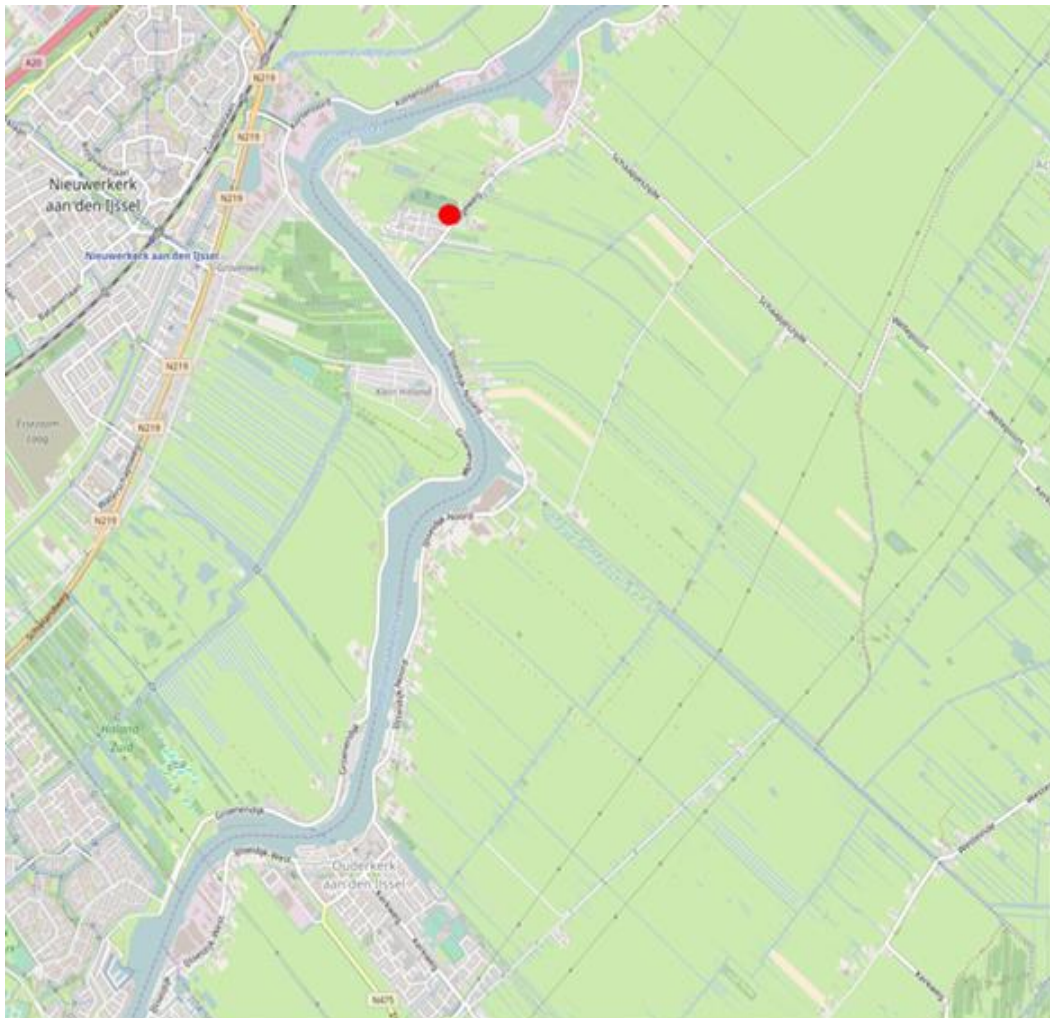
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Lageweg 39 in Lageweg (Ouderkerk a/d IJssel) ligt een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een woning met drie bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer wil de bestaande gebouwen, inclusief de woning, slopen en vervolgens drie nieuwe woningen terugbouwen.

De bouw van drie woningen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lageweg 39 in de kern Lageweg. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied (rode stip) in de omgeving (bron: Openstreet Map)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

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

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

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

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

Planregels

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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

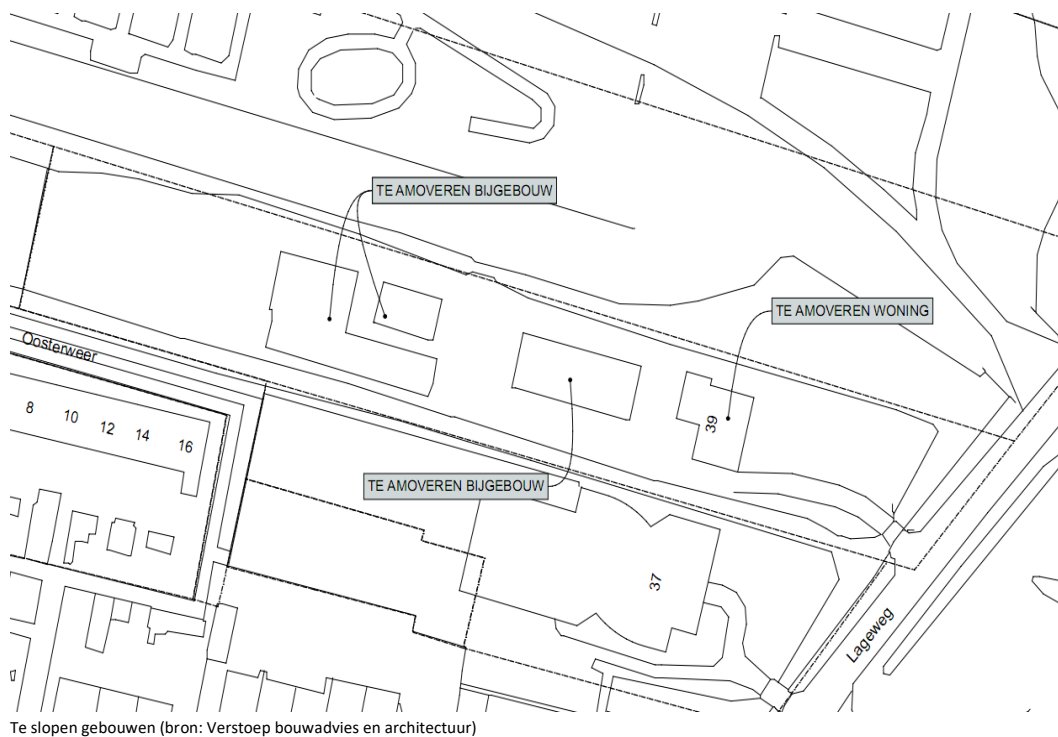
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Lageweg.

Het plangebied is een smal, langgerekt terrein, gelegen aan de noordrand van het dorp. Ten zuiden van het plangebied staat De Oosterkerk, een kerkgebouw van de Hervormde Gemeente Ouderkerk. Aan de noordzijde ligt de begraafplaats Lageweg. De percelen worden van elkaar gescheiden door afwateringssloten. Aan de overzijde van de Lageweg staan woningen en ligt er ten hoogte van het plangebied een agrarisch melkveebedrijf.



Luchtfoto van het plangebied (bron: openstreetmap.nl)

Binnen het plangebied zijn een woning en een drietal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Lageweg. Aan de achterzijde ligt een kleine boomgaard.



2.2 Toekomstige situatie

De huidige woning en de schuren worden gesloopt. In plaats daarvan worden drie nieuwe vrijstaande woningen gebouwd, bestaande uit één bouwlaag met een kap.



Impressie van de mogelijke toekomstige situatie (bron, Verstoep bouwadvies, architectuur en ontwikkeling)

Bij de stedenbouwkundige opzet is aandacht besteed aan de inpassing van het initiatief binnen het bebouwingslint. Hierdoor blijft het karakteristieke lint van de Lageweg behouden.

De architectuur woning aan de zijde van de weg is duidelijk afwijkend van de twee achterliggende woningen. Dit komt tot uitdrukking in de bouwhoogte, de gebruikte materialen en de detaillering van de woning. De twee achterliggende woningen zijn soberder qua aanzicht en kunnen worden getypeerd als 'schuurwoning'. Het bijgebouw behorend bij de voorste woning is geïntegreerd in de bouwmassa van het middelste gebouw. De overige bijgebouwen zijn geprojecteerd tussen de twee achterliggende woningen in. De kleine boomgaard aan de achterzijde van het perceel blijft gehandhaafd.



Mogelijke nieuwe kavelindeling (bron, Verstoep bouwadvies, architectuur en ontwikkeling)

De drie woningen worden via de bestaande inrit vanaf de Lageweg ontsloten. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om op eigen terrein te parkeren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Het initiatief omvat de bouw van drie nieuwe woningen, waarvan één ter vervanging van de vroegere bedrijfswoning. Het plan is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de regionale behoefte. Bij een ontwikkeling van twee nieuwe woningen is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro, zo blijkt inmiddels uit vast jurisprudentie. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Het plan voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit provincie Zuid-Holland

De 'Visie ruimte en mobiliteit provincie Zuid-Holland' (actualisatie, januari 2017) is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De visie biedt geen vast omlijnd eindbeeld, maar wel ambities en doelen die de provincie samen met anderen wil realiseren. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkelingen en het handelen van de provincie:

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

De verordening ruimte 2017 is een van de instrumenten om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In de Verordening zijn onderwerpen opgenomen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang.

Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte

De provincie wijst in de structuurvisie gebieden aan die vallen onder de bebouwde ruimte. Hieronder vallen de stedelijke agglomeraties, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. De provincie wenst de bebouwde ruimte beter te benutten en de leefkwaliteit van deze ruimtes te verbeteren.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk op te worden gevangen binnen de bebouwde ruimte, maar dit is geen harde eis. De kwaliteit buiten de bebouwde ruimte kan bijvoorbeeld aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren doormiddel van het toevoegen van stedelijke functies.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

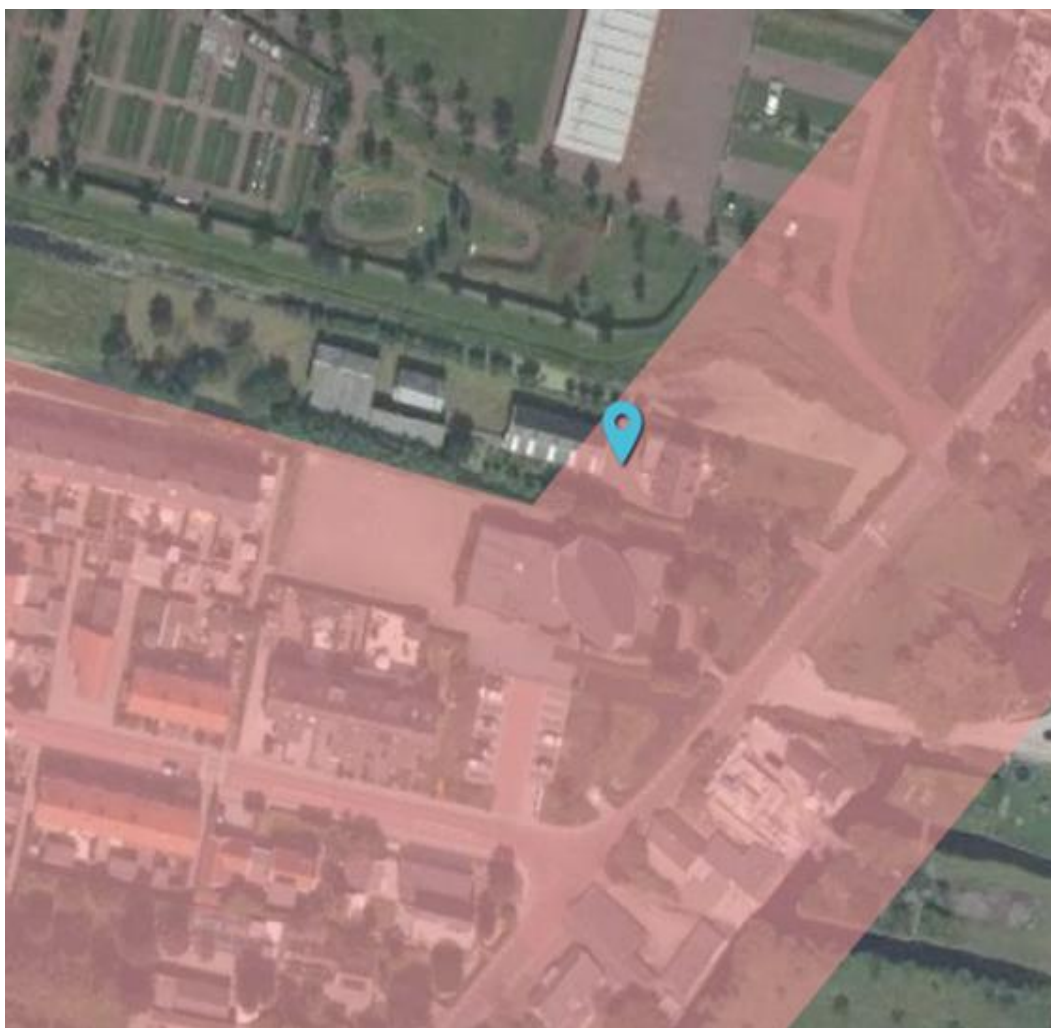
De provincie streeft aan de hand van richtpunten o.a. naar het behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Tevens moeten ontwikkelingen rekening houden met het behoud van de landschapselementen en dient nieuwe bebouwing te worden geplaatst binnen de bestaande structuren / linten en niet in de veenweidepolders.

Stads- en dorpsranden

De zones op de grens van bebouwd gebied en landschap duidt de provincie aan als stads- en dorpsranden. Deze gebieden hebben een potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu door de samenkomst van de sterke aspecten van stad en land.

Planspecifiek

Het initiatief is voor een deel gelegen in het aangewezen gebied bebouwde ruimte. De provincie biedt de mogelijkheid om bebouwing buiten de bebouwde ruimte toe te laten. Door de sloop van de agrarische schuren is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het ruimtebeslag neemt niet toe. Het initiatief past in het beleid voor een betere benutting van de bebouwde ruimte.



Het plangebied is voor een deel gelegen in de bebouwde ruimte (bron, visie ruimte en mobiliteit, provincie Zuid-Holland)

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het beleid uit de structuurvisie 'Visie ruimte en mobiliteit provincie Zuid-Holland'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030, Gemeente Ouderkerk

De voormalige gemeente Ouderkerk heeft in 2011 de 'Structuurvisie 2030' vastgesteld. Met betrekking tot de kern van Lageweg gaat de visie in op de strategische ligging die de kern inneemt. De ligging van Lageweg wordt benut om een bijzonder recreatief knooppunt te ontwikkelen met voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen. In de visie worden maatregelen genoemd die hieraan bijdragen.

Daarnaast wordt gestreefd naar een versterking van de groene basisstructuur. Een ontwikkeling die wordt signaleerd is dat (enkele) agrarische bedrijven worden beëindigd en plaatsmaken voor woningen.

Planspecifiek

Het initiatief behelst de vervanging van agrarische schuren door woningen. De bestaande boomgaard blijft aanwezig en draagt bij aan het instandhouden en versterken van de groene basisstructuur.

Het initiatief past binnen de Structuurvisie 2030.

3.3.2 Nota ruimtelijke kwaliteit 2017

De Nota Ruimtelijke kwaliteit is een nota die voortkomt uit de fusie van de voormalige gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist in de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. In de Nota is het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten geïntegreerd en waar nodig geactualiseerd. Met de herziening wil de gemeente daarnaast het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dereguleren, waar mogelijk vereenvoudigen en afstemmen op de beleving van de burger.

Bij de Nota Ruimtelijke kwaliteit horen twee kaarten; de niveaukaart en de gebiedenkaart. Op de niveaukaart is aangegeven wat het minimale toelatingsniveau is om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. Op de gebiedenkaart zijn de gebieden weergegeven die zich onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën.

Planspecifiek

Op navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de Niveaukaart. Zoals is te zien ligt het plangebied aan een lint met de aanduiding 'bijzonder' (oranje aanduiding). Het achterste deel van het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding 'gewoon' (groene aanduiding).



Uitsnede van de niveaukaart met het plangebied aangeduid met een rode stip (bron, niveaukaart Nota Ruimtelijke kwaliteit)

Bijzonder

De gebieden met de aanduiding 'bijzonder' zijn de gebieden waar het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang is voor de identiteit van de Krimpenerwaard. In deze gebieden is inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld.

Gewoon

Uitgangspunt voor de gebieden met de aanduiding 'gewoon' is het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bouwplannen aan achterzijden kunnen hier veelal eenvoudiger beoordeeld worden dan bouwplannen aan voorzijdes.

Zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van deze toelichting is bij de beeldkwaliteit van de voorste woning rekening gehouden dat dit gebouw aansluit op de kwaliteitsaspecten die gelden voor locaties met de aanduiding 'bijzonder'. Dit komt onder andere terug in de historiserende bouwstijl, bouwhoogte, de materialisering en detaillering van de woning. Op deze wijze draagt het initiatief bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. De achterliggende woningen zijn in hun vormgeving ondergeschikt.



Uitsnede van de gebiedenkaart met het plangebied aangeduid met een rode stip (bron, niveaukaart Nota Ruimtelijke kwaliteit)

Op de Gebiedenkaart is het plangebied voor een deel gelegen in het gebied de 'Dorpskern' (bruine aanduiding). Het achterste deel van het plangebied hoort tot het landschapstype 'Landelijk gebied'.

Dorpskern

Het beleid voor 'dorpskernen' is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het gegroeide bebouwingspatroon en de cultuurhistorische bebouwing. Het uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld.

Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied is het welstandsniveau 'gewoon'. Het uitgangspunt is dat bouwplannen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In verband hiermee wordt verwacht dat er in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

In paragraaf 2.2 is aandacht besteed aan de inpassing van het initiatief. Het initiatief houdt nadrukkelijk rekening met de cultuurhistorische bebouwing in de omgeving, voornamelijk door het onderscheid in bouwmassa en beeldkwaliteit tussen de voorste woning en de woningen erachter.

Het initiatief sluit aan op het beleid uit de Nota Ruimtelijke kwaliteit 2017.

3.3.3 Rijk met Erfgoed, erfgoednota 2017 - 2022

Op 1 november 2016 heeft de gemeente Krimpenerwaard de erfgoednota 2017 - 2022 'Rijk met Erfgoed' vastgesteld. Om de unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden die de gemeente rijk is, voor de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken, is deze beleidsnota opgesteld. Om de taken die voortvloeien uit regelgeving van het rijk en de provincie voor de gemeente concreet te maken zijn er in 8 ambities opgesteld.

- Ambitie 1: Erfgoed is, conform de wet, één van de ruimtelijke belangen die vooraf verankerd is in de beleidsprocessen.
- Ambitie 2: Cultuurhistorische kennis en waarden worden bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken.
- Ambitie 3: Gemeentelijke monumenten dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente en verbeelden de gedeelde en de eigen geschiedenis van de kernen in de Krimpenerwaard. Deze geschiedenis houden we levend.
- Ambitie 4: We dragen het erfgoed gezond over op de volgende generaties.
- Ambitie 5: De specifieke kwaliteiten, sfeer en karakteristieken van de kernen, linten en het landschap zijn duidelijk waarneembaar.
- Ambitie 6: De emotionele binding en het identiteitsgevoel van de inwoners met hun leefomgeving wordt versterkt doordat iedere inwoner toegang heeft tot de historie van zijn/haar leefomgeving.
- Ambitie 7: We streven naar (openbare) erfgoedbeleving die is geïntegreerd in de woon- en werkomgeving.
- Ambitie 8: Samen werken we aan het verbreden en delen van onze kennis.

Planspecifiek

De inpassing van het plan in een omgeving die rijk is aan cultuurhistorische waarden speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming. Zoals in paragraaf 2.2 reeds is beschreven sluit de stedenbouwkundige opzet aan bij de typische kavelindeling uit de omgeving en krijgt de bebouwing fysieke eigenschappen die typisch zijn voor de streek. Het historische bebouwingslint van de Lageweg blijft daardoor in stand. Het plan sluit daarmee aan op de ambities uit de Erfgoedverordening.

3.3.4 Erfgoedverordening Krimpenerwaard 2017

In relatie tot de Erfgoednota heeft de gemeente tevens een Erfgoedverordening opgesteld. In artikel 21 van de verordening is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan ten minste opgenomen dient te worden:

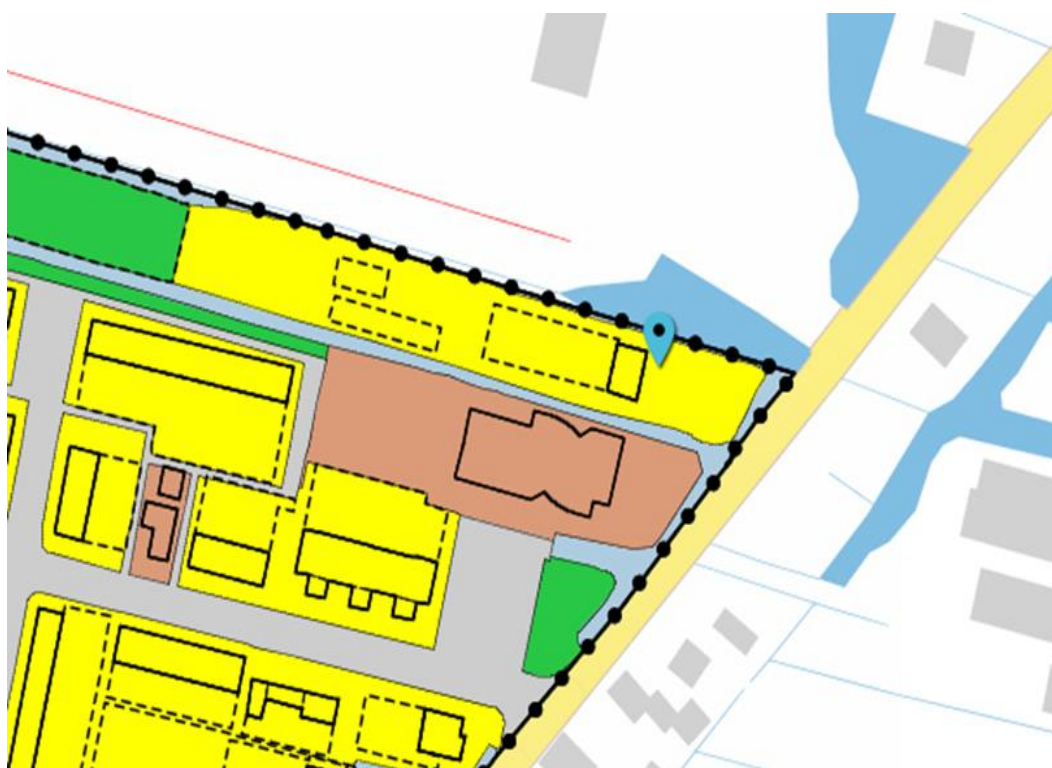
1. Een beschrijving van de bovengrondse cultuurhistorische waarden of monumenten in het plangebied;
2. Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden;
3. In voorkomende gevallen, een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied.

Planspecifiek

In de paragrafen 2.2 en 4.5 is beschreven op welke wijze voorliggend plan aansluit op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lageweg', vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Ouderkerk op 28-01-2010. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Lageweg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft reeds de bestemming Wonen. Er is één bouwvlak opgenomen voor de huidige woning. De bestaande schuren zijn specifiek aangeduid als bijgebouw.

Het voorgenomen initiatief voor de vervanging van de bestaande bebouwing door drie nieuwe woningen past niet binnen dit bestemmingsplan. Om die reden is deze herziening opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete rapport is te vinden in bijlage 2. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn dat op het terreindeel tussen de schuur en de voormalige hooiberg op het westelijk deel van de locatie een plaatselijke verontreinigingskern met asbest is aangetroffen, welke wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van stukken asbesthoudend plaatmateriaal in de grond. Ook ter plaatse van de afwateringszone van de dakranden van de schuur is asbest aangetroffen. Dit wordt getypeerd als een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het kader van de voorgenomen herinrichting van de locatie geldt hiervoor een saneringsnoodzaak. Voor de aanpak van sterke verontreiniging zal een saneringsplan / BUS-melding worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Op basis van de verkregen resultaten voor het overige gedeelte van de locatie bestaat, conform de richtlijnen van de Wet bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek.

Het initiatief is, indien wordt voldaan aan de saneringsvoorwaarden, uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

Voor het onderwerp lucht zijn twee aspecten van belang: de luchtkwaliteit ter plaatse en de bijdrage van het initiatief aan de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen (in paragraaf 5.2). De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15826509 (aan de Lageweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)	PM _{2,5} (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 (µg/m ³)	22,0 µg/m ³	18,4 µg/m ³	11,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan de luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). De conclusie is dat het project 'niet in bekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor dit initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevolgen van het geluid van wegverkeer op de toekomstige woningen te onderzoeken. Het rapport is te vinden in bijlage 4. De belangrijkste conclusies uit

het rapport zijn:

- De geluidsbelasting t.g.v. het verkeer op de Lageweg is met maximaal 53 dB op de meest oostelijk gelegen woning (dichtst bij de Lageweg) hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB.
- Op de daarachter gelegen woning ligt de geluidsbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Voor de woning die op de kortste afstand van de Lageweg ligt, dient bij het bevoegd gezag een verzoek tot hogere waarden te worden ingediend.
- Aan de gemeentelijke voorwaarde dat de buitenruimte aan een geluidsluwe gevel is gesitueerd, wordt voldaan.

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt een procedure voor het verlenen van een hogere waarde doorlopen.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het een bedrijf is waar geen geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen speelt de vraag of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. De gemeente Krimpenerwaard heeft een eigen geurbeleid, vastgesteld in de Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Krimpenerwaard 2017. Hierin zijn de afstandsnormen voor dieren zonder geuremissiefactor gehalveerd. Hierbij is sprake van een eenzijdige werking, dat wil zeggen dat deze alleen van toepassing is bij het oprichten, uitbreiden of veranderen van een veehouderij.

Planspecifiek

Het is moeilijk te achterhalen of het plangebied in het kader van het geurbeleid binnen of buiten de bebouwde kom ligt. In de geurverordening Krimpenerwaard wordt verwezen naar een overzichtskaart in een bijlage, maar deze bijlage is niet beschikbaar. Hoewel het dus niet duidelijk is of het strikt noodzakelijk is, is ervoor gekozen om het plan in deze paragraaf te toetsen als zijnde een bebouwdekomsituatie.

Aan de overzijde van de Lageweg ligt ter hoogte van het plangebied een agrarisch bedrijf waar 145 stuks melkvee (RAV A1.100), 197 stuks jongvee (RAV A3.100) en 250 vleeskalveren tot 8 maanden (RAV A4.100) zijn vergund. Melkvee en jongvee behoren tot de zogeheten vaste afstandsdieren. Conform het geurbeleid van de gemeente Krimpenerwaard geldt een minimale afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De afstand tussen de dichtstbijzijnde stal en de dichtstbijzijnde gevel van nieuwe woning bedraagt ca. 80 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.



Uitsnede van een onderlegger die is gebruikt voor de kaartbijlage van de geurverordening Krimpenerwaard, met de ligging van het plangebied (blauw) en het agrarische bedrijf (geel) (bron: gemeente Krimpenerwaard)

Voor vleeskalveren geldt wel een geuremissienorm. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geur is op de toekomstige woningen is een V-stacks gebied berekening uitgevoerd. Het resultaat van deze berekening is opgenomen in bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat de maximale geurbelasting op de dichtstbijzijnde woning 1,79 odeur units per m^3 is. Daarmee wordt voor het plangebied voldaan aan de norm van 2,0 odeur units voor de bebouwde kom. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voor het aspect geur een goed woon- en leefklimaat is verzekerd.



Uitsnede bestemmingsplan IJsseldijk Noord 2005

Planologisch gezien is een verdere uitbreiding alleen mogelijk aan de achterzijde van het bedrijf, omdat het bouwblok aan de voorzijde strak om de bestaande bebouwing is gelegd. De afstand tussen de nieuwe woningen en veestallen kan derhalve niet kleiner worden. Er wordt voldaan aan de regels van het geurbeleid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

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

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

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

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

Planspecifiek

Een aantal functies in de omgeving zijn van belang in het kader van milieuzonering.

Kerk

Voor de kerk geldt met betrekking tot het aspect geluid een minimale afstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere functies aanwezig, zoals de kerk, de begraafplaats, een aantal woningen en een agrarisch bedrijf, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een gemengd gebied. De richtafstand mag daarmee met 1 stap worden verkleind naar 10 meter. De kortste afstand tussen de kerk en de nieuwe bouwvlak woningen bedraagt ca. 11 meter, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

In de afweging speelt bovendien mee dat de kerk niet dagelijks intensief wordt gebruikt. Alleen op zondag worden er in de kerk 2 diensten gehouden. De rest van de week is er weinig of geen activiteit. De ingang van de kerk en de oprit voor het autoverkeer bevinden zich aan de andere kant van het gebouw waardoor de geluidproducerende activiteiten zich vooral daar concentreren.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect milieuzonering de kerk geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Begraafplaats:

Voor begraafplaatsen geldt een richtafstand van 10 meter vanwege geluid. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

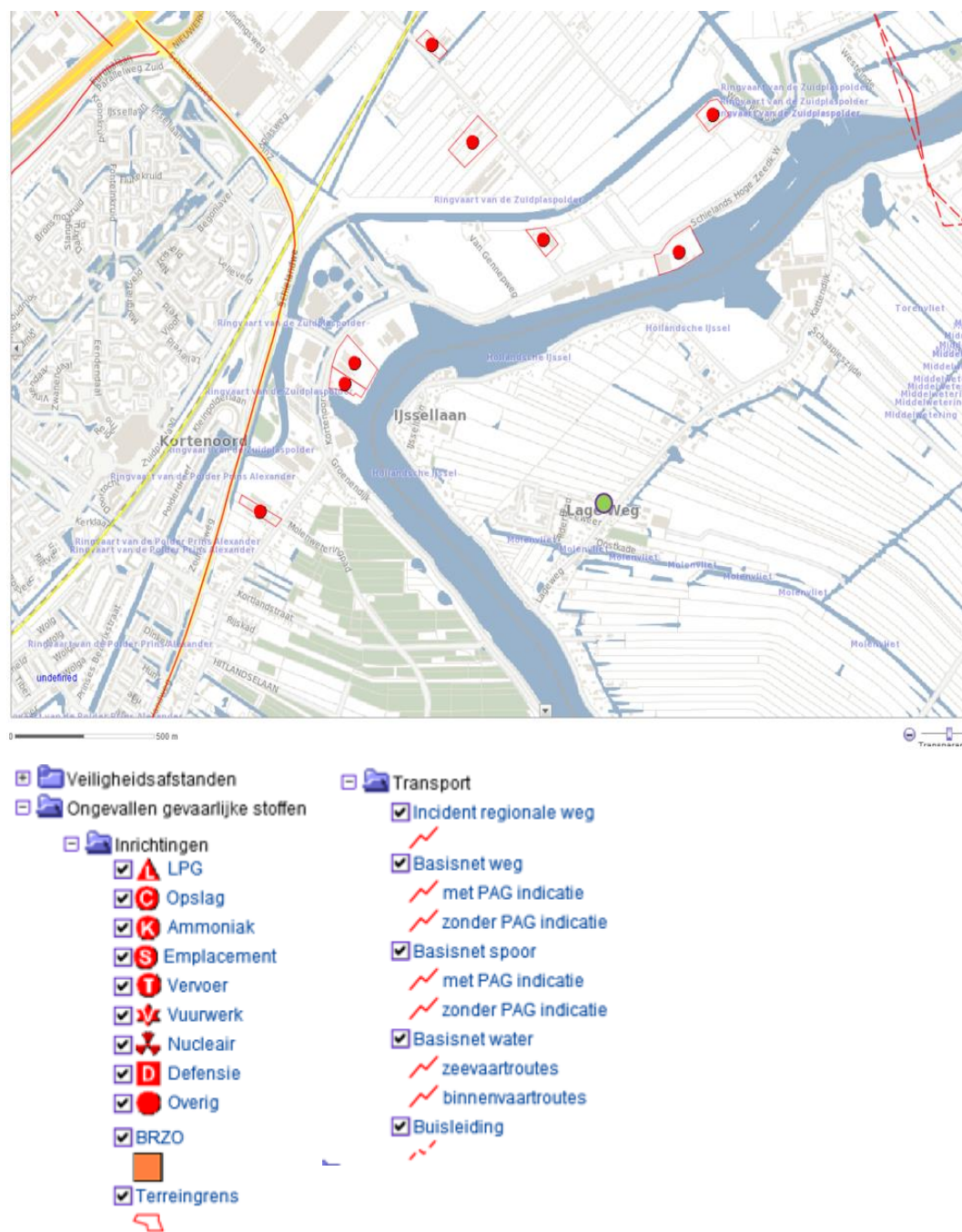
Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en een (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van

een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

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



Het plangebied (groene punt) en de externe risico's uit de omgeving (bron: risicokaart.nl)

Uit voorgaande kaart is op te maken dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De

afstand tot de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen bedraagt meer dan 800 meter. De afstand tot de spoorlijn en de Schielandweg Nieuwerkerk aan de IJssel bedraagt 1370 resp. 1245 meter. Ten noordoosten van het plangebied liggen twee gastransportleidingen op ca. 1500 meter. Genoemde afstanden zijn allen dermate groot dat de nieuwe woningen niet in het invloedsgebied van deze risicobronnen liggen. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet nodig.

De Hollandsche IJssel is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan omvat de verplaatsing van een woning en de bouw van twee nieuwe woningen in combinatie met de sloop van enkele agrarische bedrijfsbouwen. Het blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen zoals opgenomen in bijlage D (D11.2). Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze is opgenomen in bijlage 5.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in de vormvrije m.e.r.-beoordeling ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Uit de beoordeling in bijlage 5 blijkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig; het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

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

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021. Dit waterplan is een vervolg op het Waterbeheerplan 2010-2015 'Goed voor elkaar'. Voor een groot deel zijn de doelen uit het eerste plan behaald. In het Waterbeheerplan 2016-2021 zijn er enkele resterende opgaven samen met nieuwe doelen opgenomen.

Het streven van HHSK is om het watersysteem zo goed mogelijk geschikt te houden voor alle functies die binnen het verantwoordelijk gebied vallen. Daarnaast is er aandacht voor de aantrekkelijkheid van het woon- en leefgebied voor alle gebruikers. De HHSK staat voor doelmatig en duurzaam waterbeheer, toegespitst op de waterveiligheid, de watersystemen, afvalwaterketens en emissies en wegen. Deze doelen zijn praktisch

uitgewerkt in een aantal primaire opgaven voor de aankomende zes jaar, onderverdeeld naar gebiedsbrede opgaven en locatiegebonden opgaven.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het "Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen" vastgesteld. Dit beleid heeft als doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Kleine plannen : Plannen met een verhardingstoename tot 500 m².
2. Middelgrote plannen : Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto oppervlak.
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto oppervlak.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en;
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Door het initiatief treden er geen grote wijzigingen op in de oppervlakte aan bebouwing en verharding. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 600 m². Daarnaast is het erf grotendeels verhard. In de nieuwe situatie zijn er 3 woningen met bijgebouwen met een totale oppervlakte van c.a. 420 m², waarbij ook een deel van het terrein wordt verhard. Per saldo zal de oppervlakte bebouwing en verharding niet substantieel veranderen.

Het plan valt hierdoor onder de kleine plannen volgens het 'Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen' van het Hoogheemraadschap. Het effect van het initiatief op de waterhuishouding is daarmee gering. Compensatie is niet nodig.

De vuilwaterafvoer van de woning zal worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor het initiatief is de digitale watertoets doorlopen. Een verslag daarvan is opgenomen in bijlage 8. De conclusie is dat de waterstaatkundige belangen van dit plan niet of slechts beperkt worden beïnvloed. Het Hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermt. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor dit initiatief is een Quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd, welke is te vinden in bijlage 6 met een aanvulling in bijlage 7. De belangrijkste conclusies van het rapport zijn:

- Tijdens het onderzoek zijn broedende kauwen in de schoorsteen van het woonhuis vastgesteld. Verder zijn geen indicaties verkregen omtrent het daadwerkelijk voorkomen van beschermde soorten en situaties.
- Op basis van bureau- en veldonderzoek kan de aanwezigheid van broedvogels en boombewonende vleermuizen niet op voorhand worden uitgesloten.
- Het huidige woonerf met huis is weinig geschikt voor het foerageren en verblijven van huismussen, maar de achterliggende boomgaard met extensief beweide grasland is dat wel. De boomgaard blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. De omgevingskwaliteit voor foeragerende en schuilende huismussen wordt niet negatief beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling.
- Van de knotwilgen op de slootoever aan de rand van het perceel zijn enkele mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Besloten is om de knotwilgen te handhaven.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling veilig kan worden uitgevoerd binnen de Wet Natuurbescherming.

Met betrekking tot de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden worden de volgende adviezen voorgesteld:

- Omdat de aanwezigheid van broedvogels niet op voorhand kan worden uitgesloten, dienen zaag- en/of snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen (01 maart - 01 juli) plaats te vinden. Alvorens met slopen en rooien van beplantingen wordt gestart dient een controle op de aanwezigheid van nesten te worden uitgevoerd middels een zogenaamde broedvogelcheck.
- Aanbevolen wordt om na het broedseizoen van de kauw de schoorstenen te voorzien van een vogelkorf,

zodat vestiging in de toekomst wordt voorkomen.

- Om vestiging van oeverwaluwnen tijdens de bouwactiviteiten te voorkomen dienen er geen zand- of grondhopen op het terrein te worden opgeslagen.
- Ruimen van de aanwezige opslag van dakpannen en houtresten dient in de periode maart-oktober plaats te vinden om het verstoren of verwonden van eventuele amfibieën te voorkomen.

Het initiatief is haalbaar met betrekking tot het aspect Ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied ligt aan de Lageweg. De Lageweg is een lokale weg die door de gemeente wordt beheerd. Ter hoogte van het plangebied ligt de bebouwde komgrens en wijzigt de maximum snelheid van 50 naar 60 km/u. Door het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen. De Lageweg heeft voldoende capaciteit om deze beperkte verkeerstoename op te vangen.

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen specifiek parkeerbeleid. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om minimaal 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren.

Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 overgegaan in de Erfgoedwet. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen, gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan (en andere ruimtelijke besluiten) opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten, indien mogelijk, in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het veenlandschap is het behoud en versterking van het waterrijke en open karakter van belang. Het initiatief is hiermee niet in strijd.

Archeologie

Volgens de 'Archeologienota Krimpenerwaard 2016' is de archeologische waarde van het plangebied beperkt. Het plangebied valt in de laagste categorie met 'archeologische waarde 7'.



De archeologische status van het plangebied en omgeving (bron, Archeologienota Krimpenerwaard 2016, bijlage 3: beleidskaart)

Dit betekent dat er een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 3 meter en een plangebied groter dan 10.000m². Hiervan is geen sprake bij het initiatief.

Het plan is uitvoerbaar op het aspect archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Wonen'. Met een bouwvlak is aangegeven waar de woningen en bijgebouwen mogen worden gebouwd. Met een maatvoeringsymbool is per woning de goot- en bouwhoogte aangegeven om het verschil tussen de woning aan de weg en de achterliggende woningen te waarborgen.
- Enkelbestemming 'Groen'. Deze bestemming is opgenomen voor de te handhaven boomgaard en sluit aan op de groenbestemming ten westen van het plangebied. Hier mag niet worden gebouwd.
- Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 7'.

Voor wat betreft de plansystematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Lageweg' van de voormalige gemeente Ouderkerk.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegestuurd aan het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap heeft in een reactie aangegeven dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. Gevraagd werd om kort in te gaan op de rioleringsaspecten. Dit is verwerkt in paragraaf 4.2.

Het plan is niet toegestuurd aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang.

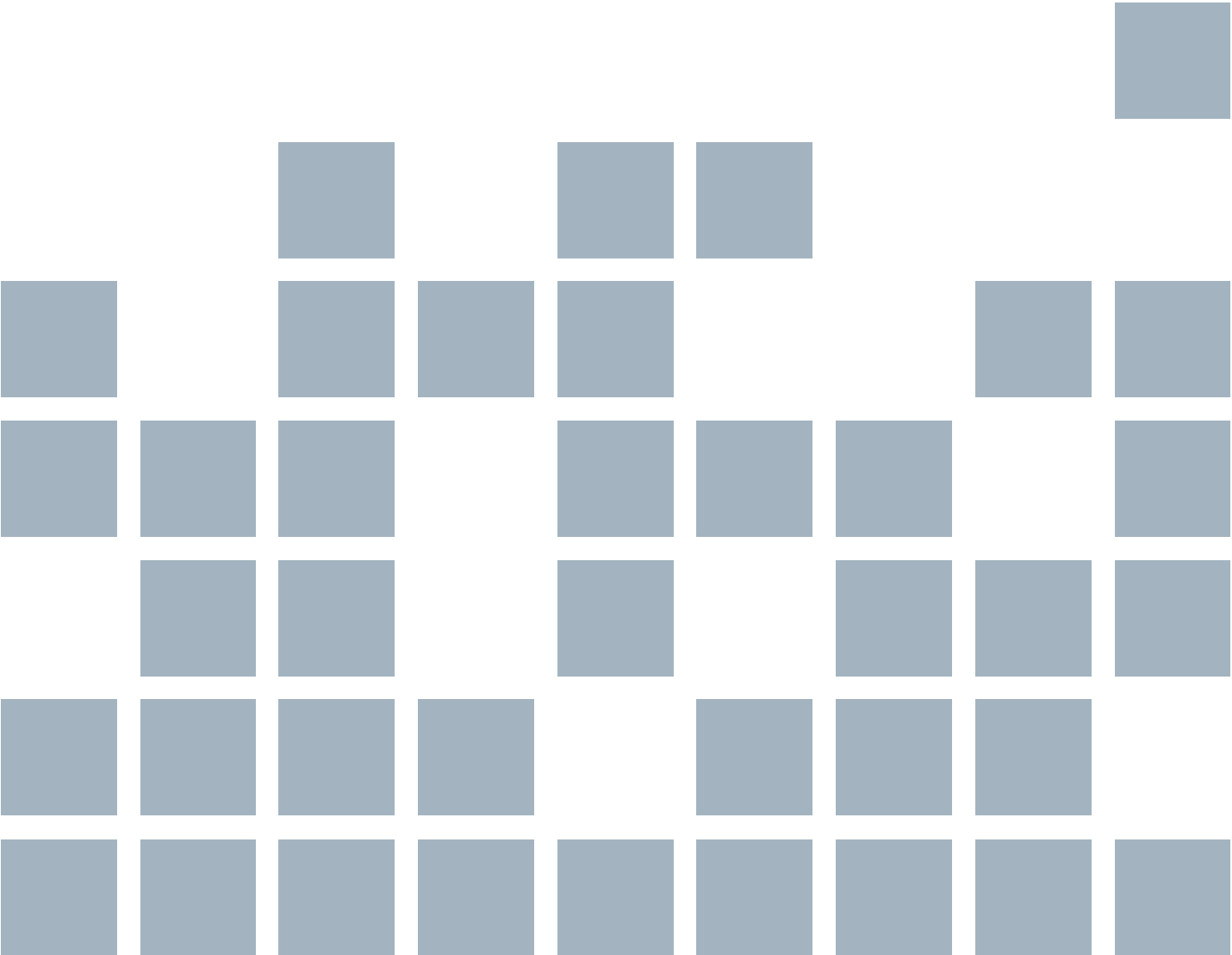
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 juni 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 september 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Herinrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Geurberekening

Bijlage 4 Geluidonderzoek

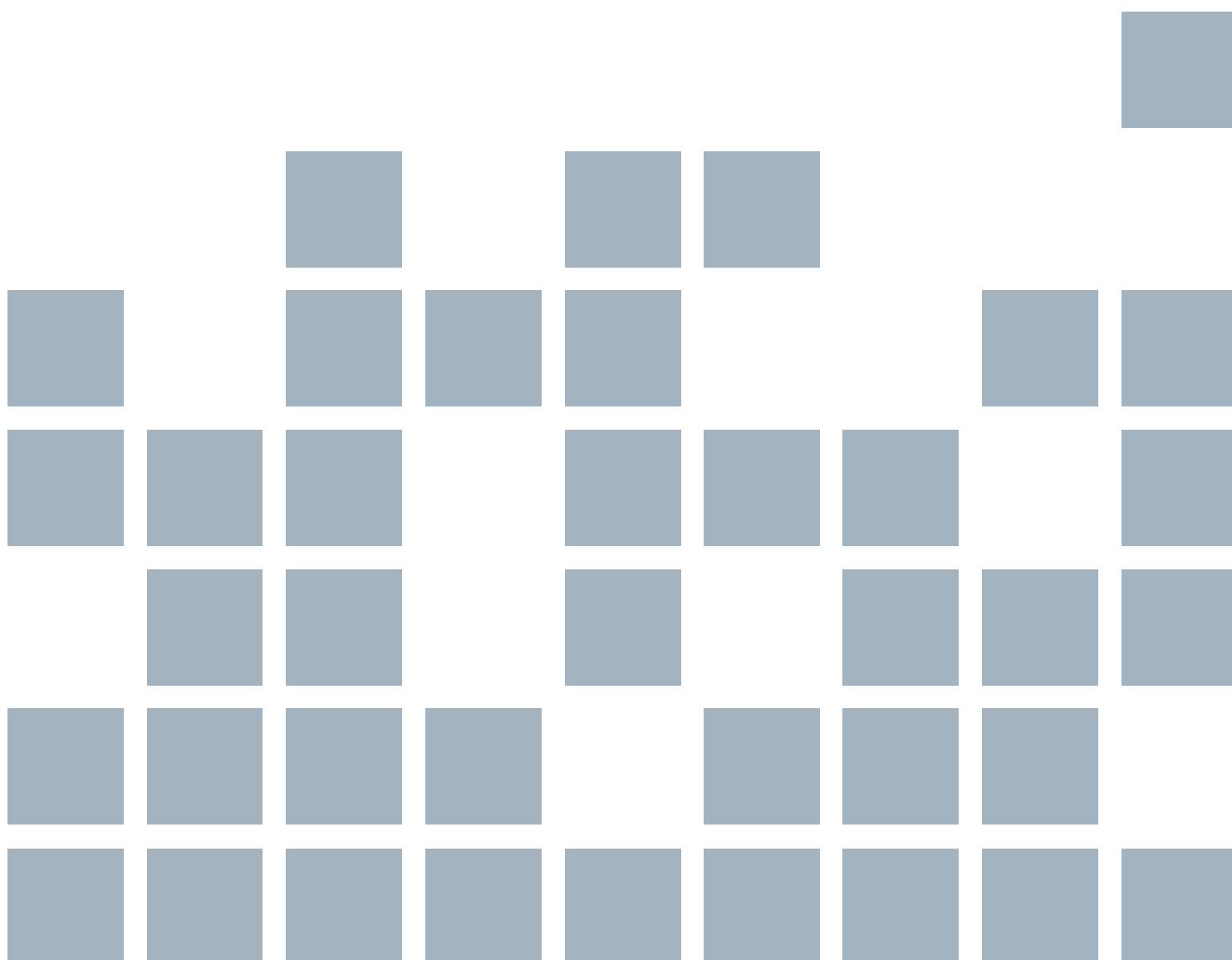
Bijlage 5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 6 Flora & Fauna onderzoek

Bijlage 7 Aanvulling Flora & Fauna onderzoek

Bijlage 8 Verslag watertoets

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Lageweg 39, Ouderkerk a/d IJssel met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1708BG025-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 archeologische verwachtingswaarde

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relicten.

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.11 bestaand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.23 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.24 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.28 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende huurder het hoofdverblijf elders heeft.

1.29 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.30 nutsvoorzieningen

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

1.31 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.32 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.33 oprit

het gedeelte van het bouwperceel voor het bereiken van de bij het bouwperceel behorende garage en / of carport en / of andere bij de desbetreffende bestemming behorende gebouwen waar verkeer over rijdt. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.

1.34 overig bouwwerk

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

1.35 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats. Daarbij geldt dat, indien vóór dan wel achter het (verlengde van) de voorgevel van een gebouw wordt gebouwd, het volgende:

1. vóór: het moet een open constructie zijn;
2. achter: maximaal drie wanden waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.36 parkeren

het stallen van (motor)voertuigen waarbij de gemeentelijke bepalingen omtrent inrichting, aantallen en locatie in acht moeten worden gehouden bij het aanleggen en in stand houden van de voorzieningen

1.37 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze planregels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.38 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.39 verbeelding

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.40 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.41 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.42 voorgevelrooilijn

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

1.43 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.44 woning

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

1.45 zij- en achtererf

- a. Voor Wonen: het gebied van het bouwperceel bij een woning met de bestemming Wonen waarbij de gronden vallende onder het bouwvlak uitgezonderd zijn.
- b. Voor niet-Wonen: het gebied van het bouwperceel bij de niet-woonfunctie waarbij:
 - 1. het zijerf wordt vormgegeven door de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.
 - 2. het achtererf wordt vormgegeven door de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.46 zijdelingse (bouw)perceelgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 De breedte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.

2.3 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 De inhoud van een bouwwerk

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

2.6 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.

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsplanomschrijving

3.1.1 De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, taluds, oevers, bruggen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 3, lid 1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

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

- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid nadere eisen

Burgermeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Noodzaak nadere eisen

Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is, ten behoeve van:

1. de verkeersveiligheid;
2. de beeldkwaliteit van de watergangen, de inrichting en de bescherming van de oevers.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met inbegrip van "vrij" beroep;
- b. aan- of bijgebouwen en andere bouwwerken, zoals pergola's en erfafscheidingen;
- c. wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met dien verstande dat:

- d. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep binnen een woning en de daarbij horende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 50 m²;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen": aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen op deze gronden

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in artikel 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. overkappingen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. voor de goot- en bouwhoogte gelden de hoogtes zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en - een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw als genoemd in artikel 4.2.1 onder b niet meegerekend – en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

4.2.3 Aan- en uitbouwen

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen, geen gebouw zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak alsmede ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en aanduidingen worden opgericht, met dien verstande dat buiten het bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" geen overkappingen mogen worden opgericht;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, uit- of aanbouwen en van de overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m², mits de oppervlakte van het bijbehorende erf voor niet minder dan 50% onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen bedragen ten hoogste:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
aan- of uitbouwen en bijgebouwen	3,3 m	5m
overkappingen en pergola's	n.v.t.	3 m
erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de woning	n.v.t.	2 m
overige erfafscheidingen	n.v.t.	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2 m

- f. het bepaalde in artikel 7 Algemene bouwregels.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Bevoegdheid burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de vorm, de afmetingen, dakbeëindiging, kapvorm en bouwhoogte van bebouwing.

4.3.2 Nadere eisen bevoegdheid

Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is, vanuit:

- a. het voorkomen van aantasting van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding "kap";
- b. het behoud van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- c. het behoud van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Verlenen ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e voor het bouwen van een hoofdgebouw op een kortere afstand dan wel het bouwen van een hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens;
- b. van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c voor een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 50%;

- c. van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van een "vrij" beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², met dien verstande dat:
 - het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt;
 - er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is;
- d. van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervalide tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 60% bedraagt;
- e. van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder e voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen van de woning op een kortere afstand dan wel in de voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt.

4.4.2 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn de Algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 11 van deze planregels.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan

De uitoefening van beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten, andere dan een "vrij" beroep in of bij een woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen, bijgebouwen en vrijkomende agrarische bebouwing als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, is uitsluitend toegestaan indien:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor de beroepsactiviteiten;
- b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens bewoner van de woning;
- d. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de buurt;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van diezelfde activiteiten zijn vervaardigd;
- f. er ontstaat geen ernstige of onevenredige hinder voor het woonmilieu en er vinden geen activiteiten plaats waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is;
- g. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat
 - het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigenterrein dient plaats te vinden;
 - behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- h. er is geen sprake van buitenopslag.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 7

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (mogelijke) aanwezige hoge archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 7' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- b. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:;
 1. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.2.1, voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de afwijking.

5.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen (waaronder mede wordt verstaan het aanbrengen van onderwaterdrainage), of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een vergunning dient te overleggen.

Het overleggen van een dergelijk rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Hoofdstuk 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 Bebouwingsvrije zone langs water

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op en in gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 5 m vanuit de bestemming "Water";

gemeten vanaf de bovenkant van de taluds, niet worden gebouwd zonder voorafgaande ontheffing van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in het hiernavolgende lid.

7.2 Algemene ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voor zover het betreft de belangen van de waterhuishouding ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van desbetreffende gronden.

7.3 Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 7.2 zijn de Algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 11 van deze regels.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

8.2 Bijzonder gebruiksverbod

Het is in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken:

- a. als seksinrichting;
- b. als standplaats voor onderkomens, alsmede wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- c. als kampeerterrein, caravanterrein en dagcamping;
- d. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- e. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- f. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- g. voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport, alsmede voor het crossen met motorvoertuigen en bromfietsen;
- h. voor volkstuinten;
- i. voor (mest)bassins;
- j. voor bewoning ter plaatse van vrijstaande bijgebouwen.

8.3 Uitzonderingen bijzonder gebruiksverbod

Het in het artikel 8.2 bepaalde is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijke) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden.

8.4 Algemene ontheffing

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder artikel 8.1 indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5 Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 8.4 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 11 van deze regels.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits
- b. de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en
- c. het aanbrengen van geringe aanpassingen in de plaats en de richting van bouwgrenzen, geen bestemmingsgrens zijnde, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen bouwvlakken, waarbij de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- het overschrijden van de grenzen van het bouwvlak naar iedere zijde grenzend aan het openbare gebied door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 2 m;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 m, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 m zal bedragen;

voor zover deze overschrijding van grenzen niet leidt tot wijziging van bestemmingen of onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- d. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25 m² en een goothoogte van niet meer dan 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- e. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

9.2 Procedureregels

- a. Bij de verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 9.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- b. Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 9.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 11 van deze regels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn, ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwvlak, met niet meer dan 10% wordt gewijzigd;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens, behalve die van de bestemmingen "Verkeer", te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, mits de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven.

10.2 Procedureregels

- a. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 10.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- b. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 10.1 is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing dan wel het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar dit artikel is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

12.4 Ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 12.4, onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lageweg 39, Ouderkerk a/d IJssel'.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement