

## Bestemmingsplan

Hoenkoopse Buurtweg 32 en nabij 26, Haastrecht

Gemeente Krimpenerwaard



- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING

*creatief in bouwen!*  
[www.verstoep.nl](http://www.verstoep.nl)

## **COLOFON**

### **Gegevens van het plan:**

Plannaam: Hoenkoopse Buurtweg 32 en nabij 32, Haastrecht  
Identificatienummer: NL.IMRO.1931.BP1905BG011-VG01  
Status: Vastgesteld  
Datum: 17 november 2020  
Projectnummer Verstoep: 3046  
Projectnummer Buro SRO: 66.90.27

### **Opdrachtgever:**

G. Muijs  
Hoenkoopse Buurtweg 32, Haastrecht

### **Projectbetrokkenen:**

Verstoep bouwadvies en architectuur  
Dhr. J. de Jong  
Vrouwenmantel 3  
2871 NJ Schoonhoven  
0182-320111  
[www.verstoep.nl](http://www.verstoep.nl)  
[info@verstoep.nl](mailto:info@verstoep.nl)

### **In samenwerking met:**

Buro SRO  
Mevr. J. Jentink  
Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
026-352315  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)  
[arnhem@buro-sro.nl](mailto:arnhem@buro-sro.nl)

# Inhoudsopgave

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                 | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan                      | 7         |
| 1.2 Ligging plangebied                                       | 7         |
| 1.3 Leeswijzer                                               | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Het initiatief</b>                            | <b>9</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                         | 9         |
| 2.2 Toekomstige situatie                                     | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                              | <b>14</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                              | 14        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                       | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                      | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>                           | <b>20</b> |
| 4.1 Milieu                                                   | 20        |
| 4.2 Water                                                    | 28        |
| 4.3 Ecologie                                                 | 29        |
| 4.4 Verkeer                                                  | 31        |
| 4.5 Cultuurhistorie en archeologie                           | 32        |
| 4.6 Conventionele explosieven                                | 33        |
| 4.7 Economische uitvoerbaarheid                              | 33        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>               | <b>34</b> |
| 5.1 Algemeen                                                 | 34        |
| 5.2 Wijze van bestemmen                                      | 34        |
| <b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>                                 | <b>36</b> |
| 6.1 Algemeen                                                 | 36        |
| 6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro                 | 36        |
| 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro                    | 36        |
| 6.4 Verslag zienswijzen                                      | 36        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b>                           | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 1 Bodemonderzoek Hoenkoopse Buurtweg 32</b>       | <b>39</b> |
| <b>Bijlage 2 Bodemonderzoek Hoenkoopse Buurtweg nabij 26</b> | <b>41</b> |
| <b>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek</b>                        | <b>43</b> |
| <b>Bijlage 4 Watertoets Hoenkoopse Buurtweg 32</b>           | <b>45</b> |
| <b>Bijlage 5 Watertoets Hoenkoopse Buurtweg nabij 26</b>     | <b>47</b> |
| <b>Bijlage 6 Quickscan Wet natuurbescherming</b>             | <b>49</b> |
| <b>Bijlage 7 Aeriusberekening</b>                            | <b>51</b> |

|                               |                                                           |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                 |                                                           | <b>53</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>            | <b>Inleidende regels</b>                                  | <b>55</b> |
| Artikel 1                     | Begrippen                                                 | 55        |
| Artikel 2                     | Wijze van meten                                           | 60        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>            | <b>Bestemmingsregels</b>                                  | <b>61</b> |
| Artikel 3                     | Agrarisch met waarden                                     | 61        |
| Artikel 4                     | Bedrijf                                                   | 63        |
| Artikel 5                     | Wonen                                                     | 67        |
| Artikel 6                     | Waarde - Archeologie 6                                    | 70        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>            | <b>Algemene regels</b>                                    | <b>73</b> |
| Artikel 7                     | Anti-dubbeltelregel                                       | 73        |
| Artikel 8                     | Algemene bouwregels                                       | 73        |
| Artikel 9                     | Algemene gebruiksregels                                   | 74        |
| Artikel 10                    | Algemene afwijkingsregels                                 | 75        |
| Artikel 11                    | Algemene procedureregels                                  | 75        |
| Artikel 12                    | Overige regels                                            | 76        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>Overgangs- en slotregels</b>                           | <b>77</b> |
| Artikel 13                    | Overgangsrecht                                            | 77        |
| Artikel 14                    | Slotregel                                                 | 77        |
| <br>                          |                                                           |           |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> |                                                           | <b>79</b> |
| <b>Bijlage 1</b>              | <b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>                     | <b>81</b> |
| <b>Bijlage 2</b>              | <b>Sloopkaart</b>                                         | <b>83</b> |
| <b>Bijlage 3</b>              | <b>Landschappelijke inpassing Hoenkoopse Buurtweg 32</b>  | <b>85</b> |
| <b>Bijlage 4</b>              | <b>Landschappelijk inpassing Hoenkoopse Buurtweg ong.</b> | <b>87</b> |

## Toelichting



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan

De eigenaar van de Hoenkoopse Buurtweg 32 wil de bestemming van het perceel wijzigen. Op het perceel aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 ligt nu een agrarische bestemming. In het verleden was hier een intensieve veehouderij gevestigd. De bebouwing is sterk verouderd en was bovendien voorzien van asbestdaken. Deze dakbedekking is inmiddels verwijderd. De eigenaar wil de verouderde agrarische bedrijfsbebouwing nu volledig slopen en er minder vierkante meters aan nieuwe bedrijfsbebouwing voor terug plaatsen en van een passende bestemming voorzien. De gebouwen worden gebruikt voor de stalling van caravans en campers en de assemblage en handel in specialistische landbouwmachines. Daarnaast wil de eigenaar met de resterende sloopmeters op basis van het principe "ruimte voor ruimte" een nieuwe woning bouwen. Hiervoor is een geschikte locatie gevonden ten oosten van de Hoenkoopse Buurtweg 26.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2      Ligging plangebied

De plangebieden zijn gelegen aan de Hoenkoopse Buurtweg ten oosten van de kern Haastrecht. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van beide locaties in de omgeving.



Ligging plangebied (bron: Openstreetmap.nl)

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.



## Hoofdstuk 2      Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1      Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Hoenkoopse Buurtweg. Deze locaties liggen in het open veenweidegebied, aan het bebouwingslint van de Hoenkoopse Buurtweg. Het landschap wordt gekenmerkt door smalle, langgerekte kavels, die diep in het achterliggende weidelandschap doorlopen. De percelen worden van elkaar gescheiden door sloten.

*Hoenkoopse Buurtweg 32*



Locatie 1, Hoenkoopse Buurtweg 32 (bron: Google maps)

Op het adres Hoenkoopse Buurtweg 32 was in het verleden een intensieve veehouderij gevestigd. Het bedrijf heeft nog steeds een milieuvergunning en productierechten voor 23.000 opfokhennen en 12.000 leghennen. Enige jaren geleden is het perceel verkocht. De nieuwe eigenaar heeft in een van de gebouwen een kleine handel in specialistische landbouwmachines gevestigd. Ook wordt deze locatie gebruikt als een stalling voor campers en caravans. Voor op het erf staat de voormalige agrarische bedrijfswoning, met daarnaast een bijgebouw. Achter de woning staan de voormalige kippenschuren. Veel van de oude agrarische bedrijfsbebouwing is sterk verouderd. De meest moderne schuur staat achter op het erf en bevindt zich in betere staat.

*Hoenkoopse Buurtweg, ten westen van nr. 26*



Locatie 2, Hoenkoopse Buurtweg nabij 26 (bron: Google maps)

Op circa 150 meter ten westen van het adres Hoenkoopse Buurtweg 26 staat nu een eenzame schuur. Deze staat op afstand van de weg (ca. 65 m) en er loopt aan de oostkant een pad naar toe. De voorzijde van het perceel is onbebouwd. Verder valt het perceel op door de vele bomen en beplantingen die er staan.

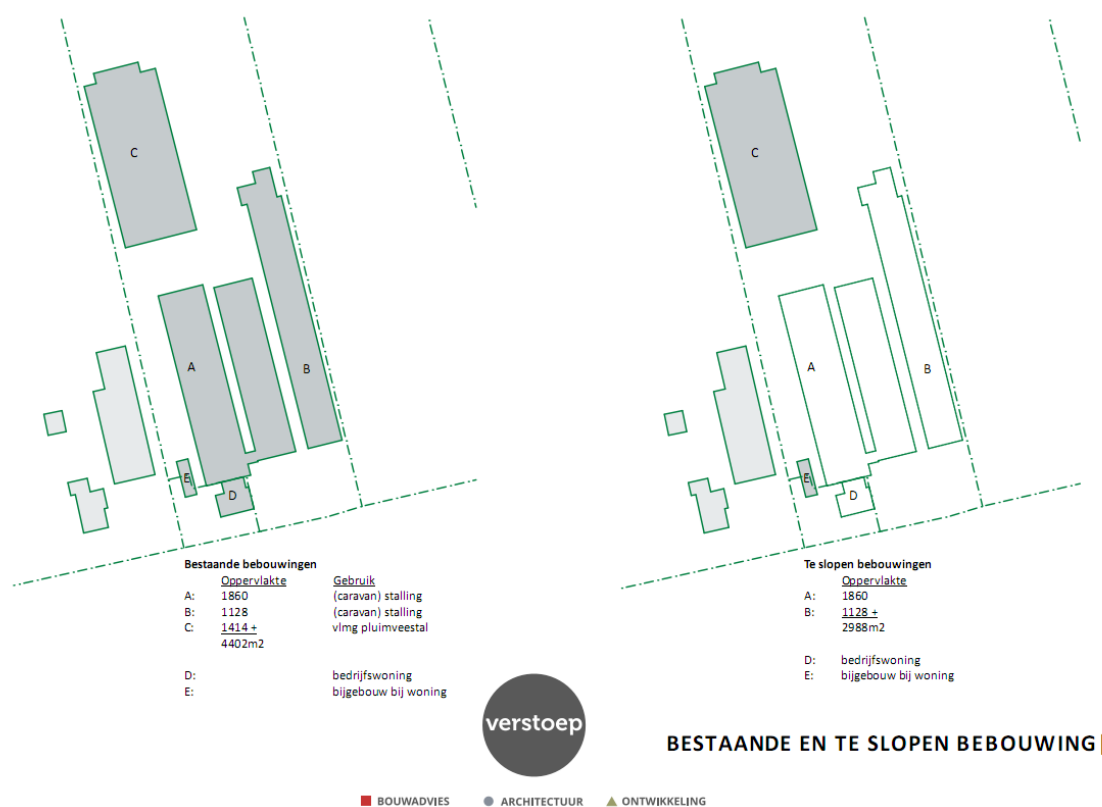


Aanzicht van het perceel nabij Hoenkoopse Buurtweg 26 (bron: Google Streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

### *Hoenkoopse Buurtweg 32*

Op het adres van de Hoenkoopse Buurtweg 32 wordt het grootste deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt, met een oppervlakte van 2.988 m<sup>2</sup>. Alleen de achterste schuur blijft staan en de garage naast de bedrijfswoning blijven gehandhaafd (gebouw C en E op onderstaande tekening). Ook de voormalige bedrijfswoning wordt gesloopt. Een nieuwe bedrijfswoning wordt op een iets grotere afstand van de weg gebouwd, naast de te handhaven garage. Tussen de woning en de achterste schuur wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd, met een oppervlakte van 1.665 m<sup>2</sup>. Hierin wordt de caravan- en camperstalling voortgezet. Het achterste bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor de assemblage en groothandel in landbouwmachines. De eigenaar richt zich op een specifieke nichemarkt van machines die zijn uitgerust met een zijarm en voorzien van een maaikorf of klepelmaaier. Dit zijn machines die worden ingezet bij bermonderhoud, slootonderhoud en beplantingsonderhoud. Het betreft hier een eenmanszaak waarin alleen de eigenaar werkzaam is. De eigenaar heeft niet de behoefte om door te groeien en personeel aan te nemen. Daar is de markt ook niet voor.



Sloopkaart bebouwing Hoenkoopse Buurtweg 32 (ontwerp: Verstoep Bouwadvies en Architectuur)

Het oostelijke deel van het perceel blijft onbebouwd en wordt ingericht als weiland. Het plan wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van bomen (knotwilgen) langs de sloot aan de oostzijde, waardoor er geen direct zicht meer is op de bedrijfsgebouwen.



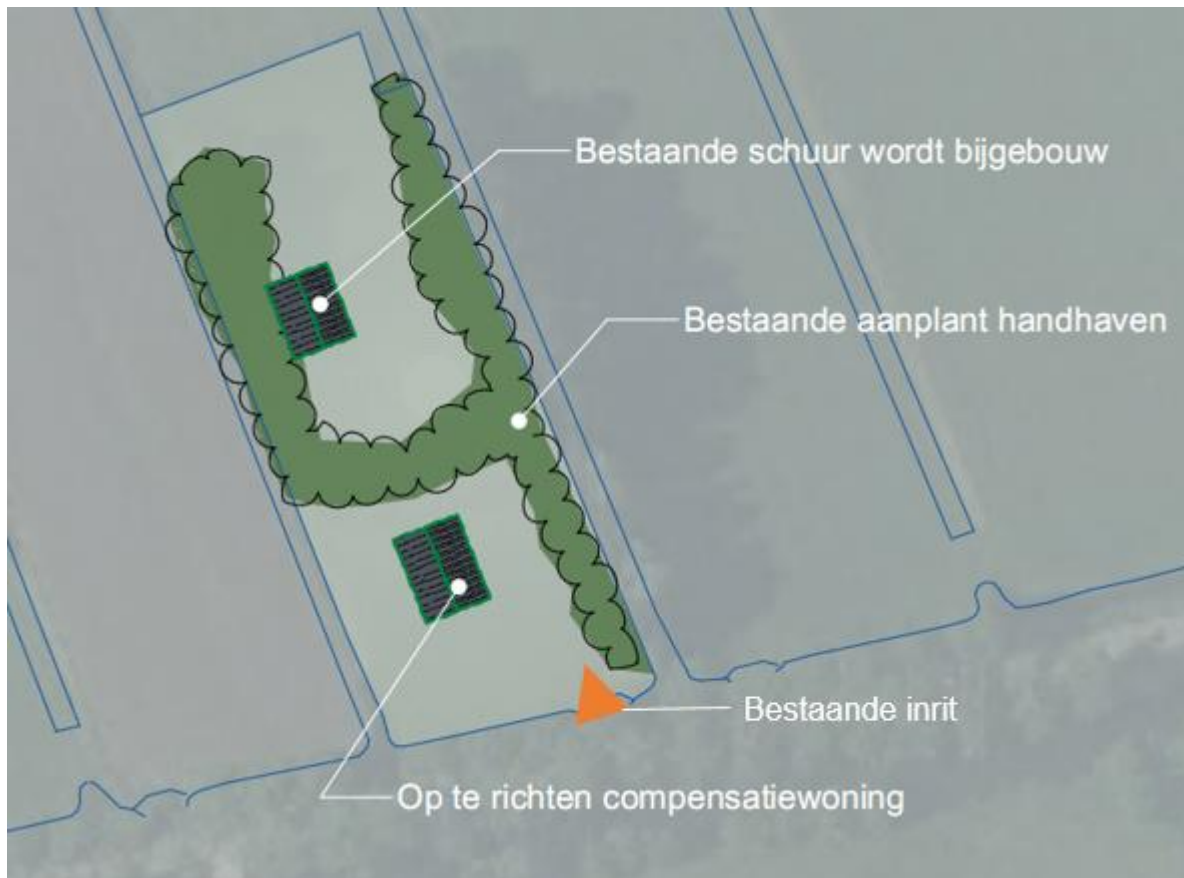


Toekomstige inrichting perceel Hoenkoopse Buurtweg 32 (ontwerp: Verstoep Bouwadvies en Architectuur)

#### *Hoenkoopse Buurtweg nabij 26*

De hoeveelheid bedrijfsbebouwing die gesloopt wordt ( $2.988 \text{ m}^2$ ) is groter dan de nieuw te realiseren bebouwing ( $1.665 \text{ m}^2$ ). De resterende sloopmeters ( $1.323 \text{ m}^2$ ) worden ingezet voor de bouw van een nieuwe woning. Gekozen is om deze op een andere locatie te bouwen, omdat een nieuwe woning op nummer 32 moeilijk inpasbaar is gelet op de andere functies (bedrijvigheid, gasleiding - zie hoofdstuk 4) in de nabijheid.

De beoogde nieuwbouwlocatie is een perceel waar reeds bebouwing aanwezig is in de vorm van een vrijstaande, legaal aanwezige schuur met een oppervlakte van 170 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde van het perceel wordt de woning gerealiseerd. De bestaande schuur wordt het bijgebouw bij deze woning. De bestaande beplantingen blijven zoveel mogelijk in stand, wat er voor zorgt dat het plan direct landschappelijk is ingepast.



Toekomstige inrichting perceel ten westen van Hoenkoopse Buurtweg 26 (ontwerp: Verstoep Bouwadvies en Architectuur)

## 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. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "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."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

#### **Planspecifiek**

##### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt niet in een van de gebieden aangewezen in het Barro, en heeft geen invloed op onderwerpen van nationaal belang.

### *Ladder duurzame verstedelijking*

Voorliggend plan betreft de functiewijziging van een agrarisch bedrijf, in combinatie met sloop en nieuwbouw. De resterende sloopmeters worden ingezet om op een andere locatie een extra woning te bouwen. De oppervlakte bedrijfsbebouwing neemt per saldo af. Omdat het hier een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling betreft is er hier geen sprake van stedelijke ontwikkeling. Het plan hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 01-04-2019 in werking getreden. Met het samenvoegen van verschillende beleidsplannen c.q. verordeningen sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Onder meer de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte zijn in het Omgevingsbeleid opgegaan.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

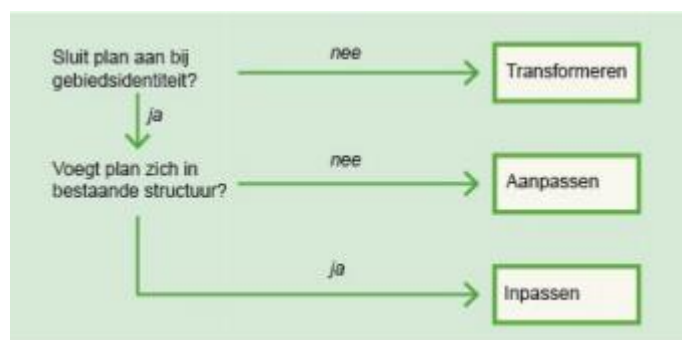
### *Beleid voor ruimtelijke kwaliteit*

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. De vier lagen zijn:

- laag van de ondergrond
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de beleving

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



(bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland, 2019)

### **Planspecifiek**

Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 wordt een agrarisch bedrijfsperceel bestemd als een bedrijf, waarbij een deel van de bebouwing gesloopt wordt. De opzet van de huidige kavel blijft behouden, met een woning aan het lint en de langgerekte bedrijfsbebouwing erachter, gescheiden van de naastgelegen percelen door de lengtesloten. Door de bebouwing op de oostelijke zijde van het perceel te slopen en niet te vervangen ontstaat er een breder uitzicht vanaf het lint op de achterliggende polders. Het bedrijf dat zich hier zal vestigen is een eenmanszaak gericht op het bouwen en verhandelen van gespecialiseerde landbouwmachines. Dit is een functie die passend is in het buitengebied. Binnen de systematiek van de omgevingsvisie is hier sprake van een inpassing.

Op de locatie nabij de Hoenkoopse Buurtweg 26 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Op deze locatie staat nu reeds een veldschuur, er ligt een pad en het perceel is voorzien van de nodige beplanting. De bestaande verkaveling en beplanting worden met het plan in stand gehouden. De bouw van deze woning doet geen afbreuk aan het open karakter van het landschap, aangezien de vele bomen op de locatie al de zichtlijnen breken. Binnen de systematiek van de Omgevingsvisie is ook hier sprake van inpassing.

### **Richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit**

Op basis van de Kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland behorende bij de structuurvisie zijn twee landschapstypen relevant voor het plangebied. Dit zijn het veen(weide)landschap en de linten. De landschappelijke waarden van het gebied moeten in dit plan behouden blijven.

#### *Veen(weide)landschap*

De structuur in de veen gebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied).

Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

#### **Richtpunten:**

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

#### *Linten*

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. Er worden drie typen linten onderscheiden: dijklinten, polderlint, boerenervenlint.



Richtpunten:

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

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een agrarisch bedrijfsperceel naar een bedrijf, waarbij de bebouwing ter plaatse afneemt. De structuur van de huidige kavel, met een woning aan het lint en de langgerekte bedrijfsbebouwing erachter, gescheiden van de naastgelegen percelen door de lengtesloten, blijft behouden. Door de bebouwing op de oostelijke zijde van het perceel te slopen en niet te vervangen wordt het uitzicht vanaf het lint op de achterliggende polders verbeterd.

Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg nabij 26 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De bestaande verkaveling en beplanting blijft gehandhaafd. De bouw van deze woning doet geen afbreuk aan het open karakter van het landschap, aangezien de vele bomen op de locatie al de zichtlijnen breken.

Het initiatief past binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie 2020**

De fusiegemeente Krimpenerwaard, ontstaan op 1 januari 2015, heeft geen eigen structuurvisie. De voormalige gemeente Vlist heeft in 2012 de structuurvisie 2020 gepubliceerd. Deze structuurvisie is van rechtswege komen te vervallen, maar de inhoud en het gedachtegoed van de visie vormen echter nog steeds een nuttige leidraad voor het afwegen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit beleid richt zich op het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten in het gebied. Zo worden in het agrarisch gebied de openheid en verkaveling beschermd, evenals de bruikbaarheid voor recreatief medegebruik. De linten vormen de natuurlijke tegenhanger van het agrarisch gebied, en hier wordt ruimte geboden om de huidige agrarische bedrijven uit te breiden of gebruiken voor andere functies indien de bestaande bedrijven stoppen. Tegelijkertijd moeten de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten beschermd worden.

De regel is dat bij stoppende (agrarische) bedrijven in het buitengebied voor elke 1.000 m<sup>2</sup> gesaneerde bedrijfsbebouwing één woning mag worden gebouwd. In principe dienen daarbij alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Randvoorwaarden daarbij zijn een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven. Om ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen is het belangrijk dat de ontwikkeling past in het omliggende landschap. Het landschap is leidend.

### **Planspecifiek**

In dit plan is ervoor gekozen om niet alle bedrijfsgebouwen te slopen, maar worden hergebruik, sloop en nieuwbouw met elkaar gecombineerd. Per saldo is er een afname van ruim 1.300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en de beëindiging van een intensieve veehouderij met de bijbehorende milieubelasting.

De locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg wordt geheel gerevitaliseerd en het bouwperceel wordt verkleind, waardoor het open weidegebied beter zichtbaar wordt vanaf het lint. De nieuwe functie, handel in specialistische landbouwmachines, is passend in het buitengebied, omdat deze een directe binding heeft met de agrarische functie.

De locatie nabij de Hoenkoopse Buurtweg 26 is nu een bijzondere plek in het landschap. Het is ingericht en landschappelijk ingepast als een onderdeel van het lint, maar deze locatie is niet bebouwd met uitzondering van de schuur achter op het perceel. Door de bouw van een woning wordt de verbinding met het lint sterker. De cultuurhistorische waarden van het gebied worden hiermee niet aangetast. In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd dat het plan niet leidt tot beperkingen voor andere (agrarische) bedrijven.

Het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie 2020.

### 3.3.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)', vastgesteld op 15 december 2015. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op nr. 32 is een agrarisch bouwvlak aanwezig met de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Op de beoogde nieuwbouwlocatie ligt een aanduiding 'vrijstaande schuur of stal' op het aanwezige gebouw. Tevens ligt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' op beide percelen. Op de onderstaande afbeelding zijn beide gebieden rood omlijnd.



Uitsnede bestemmingsplan, beide locaties rood omlijnd

#### *Wijzigingsbevoegdheden*

In het huidige bestemmingsplan zijn twee relevante wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 3.7.4. geeft het college de bevoegdheid om bij een algehele bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf een nieuwe bedrijfsbestemming mogelijk te maken voor een bepaalde typen bedrijvigheid of daarmee gelijk te stellen bedrijven, conform de Staat van bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties (zie ook bijlage 1 van de regels van dit plan). De caravanstalling en de handel in landbouwmachines zijn qua milieucategorie gelijk te stellen aan deze bedrijven.

Artikel 3.7.5. van het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen en het bouwen van een nieuwe woning toe te staan bij sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing.

Voorliggend plan is in lijn met deze wijzigingsbevoegdheden. Er wordt echter niet geheel voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.5, omdat slechts een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bovendien wordt de nieuwe woning op een andere locatie gebouwd dan op het agrarisch perceel en wordt gebruik gemaakt van twee wijzigingsbevoegdheden. Omdat het plan per saldo een positief ruimtelijk en milieuhygiënisch effect heeft (zoals beschreven in paragraaf 4.1), is de gemeente bereid om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het plan leidt niet alleen tot een sterke afname van geur en ammoniak, maar ook tot een verbetering van de luchtkwaliteit door afname van fijnstof. Voor de ontwikkeling is deze herziening van het bestemmingsplan 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

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn 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.

##### **Planspecifiek**

Voor de bestemmingswijziging naar een caravanstalling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk, omdat dit geen gebouw is waar mensen dagelijks langer dan 2 uur verblijven. Bij het achterstegebouw, waar de assemblage van landbouwmachines plaatsvindt, de bodem niet wordt geroerd en het gebouw geheel is voorzien van een dichte betonvloer, mag worden aangenomen dat er vanuit de bodemkwaliteit geen risico's zijn voor het beoogde gebruik. Er is hier een verkennend bodemonderzoek (nulmeting) uitgevoerd ter plaatse waar ten gevolge van de beoogde bedrijfsactiviteiten een bodemverontreiniging zou kunnen ontstaan. Het betreft de opslagplaats van oliën. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- In de grond(meng)monsters en het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1.

De andere locatie, waar de nieuwe woning wordt gebouwd, wordt op grond van het historisch onderzoek niet gezien als een verdachte locatie. Het perceel is van oudsher altijd in gebruik geweest als weiland. Behalve agrarische activiteiten zijn op het perceel of in de omgeving geen specifieke bedrijfsactiviteiten bekend. Ook is geen sprake van voormalige sloten. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De rapportage van het historisch bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2. Een verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### 4.1.2      Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

##### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in

betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in 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 m<sup>3</sup>) 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**

##### *Bijdrage initiatief*

Het plan behelst een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een handel in landbouwmachines, een caravanstalling en de bouw van één nieuwe woning. In vergelijking met de agrarische activiteiten waarbij 35.000 kippen werden gehouden, is er sprake van een sterke verbetering van de luchtkwaliteit. Op jaarbasis is er een afname van 2.940 kilo fijnstof (voor opfokhennen en leghennen geldt een emissiefactor van 84 gram/jaar, op basis van milieuvergunning). De hoeveelheid verkeer (met name zwaar vrachtverkeer) zal in de toekomstige situatie afnemen vergeleken met de huidige situatie. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet nodig.

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:

- 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. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder 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 voorliggend plan is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning op iets grotere afstand van de weg.

Aan de Hoenkoopse Buurtweg nabij nummer 26 wordt één woning gerealiseerd. Deze woning ligt binnen de geluidszone van de Hoenkoopse Buurtweg. Voor deze woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van het verkeer onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder blijft.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

#### 4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. 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) bepaald 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<br>(odour units per m <sup>3</sup> lucht) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| concentratiegebied binnen bebouwde kom      | 3,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |
| concentratiegebied buiten bebouwde kom      | 14,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                     |
| niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom | 2,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |
| niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom | 8,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |

Als het geen bedrijf is waar een 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 moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

#### *Gemeentelijk geurbeleid*

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. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

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, waarbij sprake is van een eenzijdige werking. Dat betekent dat bij het oprichten, uitbreiden of veranderen van een veehouderij buiten de bebouwde kom een afstand van 25 meter wordt gehanteerd tussen de dichtstbijzijnde gevel van de stal en het geurgevoelige object. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. Woningen in het buitengebied dienen wel op 50 meter afstand te blijven.

#### **Planspecifiek**

Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 worden geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Met het beëindigen van het pluimveebedrijf neemt de geurbelasting hier sterk af. Het directe aanliggend perceel Hoenkoopse Buurtweg 32A heeft een agrarisch bouwperceel en een agrarische bedrijfsvoering. Er



worden 100 schapen gehouden. De varkenshouderij is in 2014 opgeheven. In de huidige situatie bedraagt de afstand tussen de bestaande bedrijfswoning en de stal op nr. 32A minder dan 25 meter. Op de verbeelding en in de regels is geborgd dat bij sloop en nieuwbouw van de bedrijfswoning deze op voldoende afstand wordt gerealiseerd.

Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg nabij 26 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Aan de overzijde van Hoenkoopse Buurtweg zijn enkele rundveehouderijen gevestigd. Dit zijn vaste afstandsdieren, met een richtafstand van 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom. De nieuwe woning ligt buiten deze afstand voor alle drie bedrijven. Daarnaast is aan de Hoenkoopse Buurtweg 26a een intensieve varkenshouderij gevestigd. Deze ligt op 370 meter van de nieuwe woning. Gezien de grote afstand tot de woning is het niet aannemelijk dat deze overlast veroorzaakt op de woning. Het bedrijf dient immers al veel langer rekening te houden met de burgerwoningen aan de overzijde van de Hoenkoopse Buurtweg, die op veel kortere afstand van het bedrijf liggen.

De nieuwe woning zal geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij, omdat de bestaande woningen in de omgeving in dat geval reeds maatgevend zijn.

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.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

#### **Planspecifiek**

Het aspect geur afkomstig van agrarische bedrijven is reeds behandeld in paragraaf 4.1.4. Hieronder wordt ingegaan op de overige hinderaspecten.

Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 worden geen nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd. Wel wordt hier een nieuw bedrijf gevestigd. Op deze locatie zal de afstand tot de omliggende gevoelige objecten bepaald moeten worden. De assemblage en handel in specialistische landbouwmachines kan het meest gelijk worden gesteld met "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en service bedrijven". Dit is een

categorie 2-bedrijf, waarbij een minimale richtafstand geldt van 30 meter op basis van geluid. Ook een caravanstalling wordt gezien als een categorie 2-bedrijf.

De woning van het naastgelegen agrarische bedrijf Hoenkoopse Buurtweg 32a ligt op een afstand van ca. 25 meter van de nieuwe caravanstalling, en op ca. 80 meter van de werkplaats voor landbouwmachines. Hoewel voor de caravanstalling niet wordt voldaan aan de richtafstand, wordt deze afstand om de volgende redenen wel acceptabel geacht:

- De richtafstand voor een caravanstalling vanwege geluid (30 m) is minder dan dat van het pluimveebedrijf dat hier voorheen gevestigd was. Voor een pluimveebedrijf geldt op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter vanwege geluid. Er is dus sprake van een verbetering.
- Eventuele geluidhinder wordt met name veroorzaakt door het bedrijfsverkeer. De toegang van het bedrijf Hoenkoopse Buurtweg 32 ligt aan de oostzijde van het bedrijf, dus op de grootste mogelijke afstand van de woning op nr. 32A. De afstand tussen inrit en woning bedraagt meer dan 50 meter. De tussenliggende gebouwen hebben bovendien een afschermende werking voor geluid.

In de omgeving van de nieuwbouwlocatie nabij de Hoenkoopse Buurtweg 26 ligt één niet-agrarisch bedrijf, aan de Hoenkoopse Buurtweg 45a. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater en Willeskop" zijn hier alleen bedrijven van categorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. De grootst mogelijke richtafstand voor deze milieucategorieën is 30 meter. De locatie ligt op 58 meter van de perceelsgrens van dit adres. De woning ligt dus ruim buiten de richtafstand van het bedrijf.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit 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 moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10<sup>-6</sup> per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

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. Binnen de 10<sup>-6</sup>-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

### Planspecifiek

Op de locatie nabij de Hoenkoopse Buurtweg 26 wordt een nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 wordt een beperkt kwetsbaar object gesloopt en vervangen. Via de website risicokaart.nl kan voor de locaties 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.



Risicokaart, Plangebied blauw omcirkelt

### Gasleiding

De risicokaart laat zien dat er een buisleiding door het gebied loopt. Dit is een gasleiding van de Gasunie met een diameter van 6,6 inch. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bij deze leiding is 70 meter. Op het adres Hoenkoopse Buurtweg 32 is reeds een woning aanwezig. Het bedrijf (handel en assemblage van landbouwmachines) betreft een eenmanszaak. Het bedrijf is niet ingericht op het ontvangen van bezoekers. De machines worden door de eigenaar zelf opgehaald en gebracht. Ook een caravanstalling is een functie waar slechts af en toe mensen voor korte tijd aanwezig zijn. Gesteld kan worden dat het groepsrisico hier niet toeneemt in vergelijking met de geldende planologische situatie.

De nieuwe woning op het perceel nabij nr. 26 ligt buiten het invloedsgebied van de leiding. Een nadere toets kan hier achterwege blijven.

### Propanaantank

Bij het adres Hoenkoopse Buurtweg 32 is op het naastgelegen perceel een bovengrondse propaantank aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour van 10 meter. Dat betekent dat binnen deze afstand geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan als dat voldoende kan worden gemotiveerd. De risicocontour van de propaantank ligt voor een klein deel over het plangebied. Hier zijn alleen bedrijfsgebouwen toegestaan waar slechts beperkt of incidenteel mensen aanwezig zijn. Het risico kan verder worden beperkt als bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd met een blinde gevel. Het plan wordt daarmee uitvoerbaar geacht op het aspect externe veiligheid.

Tegenover de nieuwbouwlocatie nabij nr. 26 is eveneens een propaantank aanwezig. De nieuwe woning ligt echte buiten de PR-contour van 10 meter.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg of het water.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect 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. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichting. Dit geldt in de volgende situaties:
  - a. in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
  - b. een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
  - c. op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

#### **Planspecifiek**

Het onderhavige plan behelst een ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd als compensatie voor sloop, en een functiewijziging van een bestaand bedrijfsgebouw. Per saldo is er sprake van een afname van de hoeveelheid bebouwing. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid 4, zoals hierboven genoemd. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is. Er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht en er hoeft geen aanmeldnotitie m.e.r. te worden opgesteld.

Wel zijn in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht (zie hoofdstuk 4). Hieruit is niet

gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in dit bestemmingsplan geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen.

#### **4.1.8 Duurzaamheid**

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen. Ook bij kleine planontwikkelingen zoals deze kunnen duurzaamheidsprincipes worden meegenomen in de opzet van het plan.

##### *Bouwbesluit*

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

##### *Kansen*

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Er zijn daarnaast veel technische voorzieningen mogelijk in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of vleermuizen. Voor gier- en boerenzwaluwen zijn speciale dakpannen op de markt. Een ander voorbeeld is het toepassen van groene daken en groene muren, deze zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens. Muurplanten zijn gebaat bij het gebruik van kalkhoudende mortel. Negatieve effecten op dieren kunnen ook worden voorkomen door slim om te gaan met (buiten)verlichting.

##### **Planspecifiek**

Voor de locatie van de nieuwe woning is gekozen voor een plek waar reeds bebouwing aanwezig is. Het plan voegt zich daarmee goed in de landschappelijke structuur. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en zal in energetisch opzicht voldoen aan de strenge huidige normen. Op welke wijze andere duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd, zoals het gebruik van duurzame materialen, de wijze van verwarming of toepassing van ecologische voorzieningen, wordt in een later stadium in de vergunningsfase uitgewerkt.

Hemelwater wordt geborgen op eigen terrein. Dat geldt zowel voor de nieuwbouwlocatie als voor de locatie van het bedrijf. Het verhard oppervlak neemt met dit plan af, wat leidt tot minder hittestress en een verbetering van het watervasthoudend vermogen van het terrein. Voorts is er aandacht voor de landschappelijke inpassing. Het plan voldoet aan principes van duurzame stedenbouw.

## 4.2 Water

Water is een belangrijk thema in 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 21e 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 water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is 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 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.

### *Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is vastgelegd in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021' en de Waterstructuurvisie. Het beleid is opgebouwd volgens drie basisprincipes voor het omgaan met water:

- een klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptie)
- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en/of 1000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied, hebben tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het

uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

#### *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 in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. 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**

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit veengrond, waarbij de percelen van elkaar worden gescheiden door watergangen, die zorgen voor de afwatering van het gebied. De sloten grenzend aan het plangebied behoren niet tot de KRW-waterlichamen.

Onderhavig plan voorziet in sloop en nieuwbouw en de bouw van een woning op een nu onbebouwde locatie. Met het plan wordt bijna 3.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op nr. 32 wordt 1665 m<sup>2</sup> terug gebouwd. Tevens wordt het erfoppervlak verkleind. Per saldo neemt het verhard oppervlak op Hoenkoopse Buurtweg 32 af.

Op de locatie nabij nr. 26 wordt een nieuwe woning gerealiseerd met bijbehorend erf. De bestaande schuur wordt het bijgebouw bij de nieuwe woning. De toename van verhard oppervlak blijft onder de maat van 1.000 m<sup>2</sup> die het Hoogheemraadschap hanteert buiten de bebouwde kom. Dat betekent dat het realiseren van extra waterberging niet noodzakelijk is.

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets voor de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 is te vinden in bijlage 4. De watertoets voor de locatie nabij de Hoenkoopse Buurtweg 26 is te vinden in bijlage 5. Uit de watertoets blijkt dat er op beide locaties geen grote waterbelangen zijn. Het voorgenomen plan heeft geen gevolgen voor het watersysteem.

Het initiatief is uitvoerbaar op het aspect water.

### **4.3 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.



### *Gebiedsbescherming*

In de Wet natuurbescherming worden de zogenaemde Natura 2000-gebieden beschermd. 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. 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. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. 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**

#### *Gebiedsbescherming*

Er is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor beide locaties. Deze is te vinden in bijlage 6. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Reeuwijkse plassen op ca. 4300 meter van het plangebied.



Uitsnede synbiosys.alterra.nl, plangebied in rood

Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand tot de dichtbij gelegen Natura 2000 gebieden worden geen effecten verwacht op de beschermde natuurwaarden als gevolg van geluid, trillingen, licht etc. Een toename van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en gebruik kan wel op grotere afstand effect hebben op een Natura 2000-gebied. Daarom is voor het plan een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Aerius. Deze is opgenomen in bijlage 7.

Uit de Aerius-berekening blijkt dat het plan geen bijdrage aan de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaakt op de Natura-2000 gebieden in de omgeving. Omdat de stikstofdepositie niet toeneemt is er geen sprake van significante effecten in Natura 2000-gebied als gevolg van het plan.

Hierbij is de beëindiging van het pluimveebedrijf niet eens meegenomen. Het plan leidt uiteindelijk tot een sterkte afname van de uitstoot van stikstof/ammoniak. Evenmin worden er effecten verwacht op de doelstellingen van NNN-gebieden en weidevogelkerngebieden. Deze liggen allen op afstand van de planlocatie.

#### *Soortenbescherming*

In de Quicksan Wet natuurbescherming is onderzocht of er mogelijk beschermde soorten en/of omstandigheden aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat er geen effecten zullen optreden die van invloed zijn op beschermde soorten. Er zijn voor voorgenomen ontwikkeling geen ontheffingen of vervolgonderzoeken nodig, mits aan een aantal preventieve en mitigerende voorwaarden wordt voldaan:

- Broedvogelcheck uitvoeren voorafgaand aan sloop en snoeiwerkzaamheden;
- Geen opslag van grond en zandhopen in het broedseizoen of afwerken in taludhelling < 45 graden;
- Voorkom uitstralen van bouwplaatsverlichting;
- Geen opslag van grond en zandhopen in de periode dat rugstreepadden de overwinteringslocatie betrekken of afschermen met een amfibieënraaster in de periode oktober - maart;

Voorts dient ten alle tijde de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient steeds rekening te worden gehouden met flora en fauna. Bij aantreffen van dieren dienen deze voorzichtig buiten de projectlocatie op een geschikte plaats te worden gebracht. Bij twijfel dient ecologisch advies te worden ingewonnen.

Het initiatief is uitvoerbaar op het aspect ecologie.

## **4.4 Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Denk hierbij aan onder andere de ontsluiting van het plangebied, de verkeersdruk op de wegenstructuur, en de beschikbare parkeerruimte op basis van de lokale parkeernormeringen.

#### **Planspecifiek**

Beide locaties in het plan zijn ontsloten door de Hoenkoopse Buurtweg. Op de locatie aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 verdwijnt de pluimveehouderij. De bij het pluimveebedrijf behorende verkeersbewegingen worden beëindigd. Dit betrof o.a. de afvoer van eieren en kippen (26x per jaar), bezorging van voer (26 x per jaar) en de afvoer van mest (13x per jaar). Dit is allemaal zwaar verkeer. Daarnaast was er sprake licht en middelzwaar verkeer van de erfbetreders (dierenarts, vertegenwoordigers, onderhoudsmonteurs etc.). Ook werden er eieren aan huis verkocht.

In de nieuwe situatie wordt op de locatie de assemblage van specialistische landbouwmachines verzorgd. Dit is een eenmansbedrijf, waarbij de eigenaar zelf de machines ophaalt en wegbrengt. De locatie is niet ingericht op ontvangst van bezoekers. De nieuwe bedrijfsactiviteit trekt naar verwachting niet meer verkeer aan dan de pluimveehouderij. De caravanstalling is in zowel de huidige als de toekomstige situatie al aanwezig, en zal dus geen nieuwe verkeersbewegingen veroorzaken. De Hoenkoopse Buurtweg kan het verkeer goed verwerken.

De nieuwe woning nabij de Hoenkoopse Buurtweg 26 zal leiden tot een heel beperkte toename van de verkeersbewegingen over de Hoenkoopse Buurtweg, maar is zodanig beperkt dat dit geen significante invloed heeft op de verkeersdruk op deze weg.

Op beide locaties dient voldoende parkeerruimte gerealiseerd te worden op eigen terrein. De assemblage/handel in landbouwmachines vraagt geen eigen parkeerruimte. Het betreft een eigen bedrijf van de bewoner van de bedrijfswoning, zonder personeel in dienst. De locatie wordt niet ingericht voor het ontvangen van klanten/bezoekers. Bij de bedrijfswoning is voldoende ruimte aanwezig voor de bewoner om te parkeren. Voor de bestaande caravanstalling is parkeerruimte nodig om caravans die worden opgehaald of weggebracht klaar te zetten. Mensen komen hier aan, koppelen hun caravan aan of af en rijden weer weg. Hiervoor is voldoende ruimte op het terrein beschikbaar.

Op de andere locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te kunnen parkeren.

Het plan is uitvoerbaar op het aspect verkeer en parkeren.

## **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

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

### *Cultuurhistorie*

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 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 zoveel 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 veilig gesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 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*

De te slopen bebouwing aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 heeft geen cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorische waarde van het plangebied zit in de klassieke verkaveling met bebouwing langs de weg en het weidse open agrarische landschap. Het plan wordt gerealiseerd binnen deze structuur. De bestaande cultuurhistorische waarden van het veenweidelandschap en het lint blijven behouden.

Ook op de locatie nabij de Hoenkoopse Buurtweg 26 blijft de verkaveling in stand. Het is een locatie die door de aanwezige schuur en beplantingen reeds 'in gebruik' is. De woning wordt aan de weg gebouwd, wat past in de structuur van het gebied.

#### *Archeologie*

Op beide planlocaties ligt in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. In 2016 is het archeologisch beleid van de gemeente gewijzigd. Beide locaties liggen nu in een gebied met de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde - Archeologie 6'. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 3 m -mv een omgevingsvergunning nodig, waarbij de archeologische waarde van de grond onderzocht moet worden. De ontwikkeling op beide locaties blijft binnen deze waarden. Archeologisch onderzoek is hier dus niet nodig. Om de archeologische waarden in de bodem ook in de toekomst te blijven beschermen, wordt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' in dit plan opgenomen.

### **4.6 Conventionele explosieven**

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. Er is geen informatie bekend over de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Er kan dus niet met zekerheid worden gesteld dat deze er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

### **4.7 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

#### **Planspecifiek**

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.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. 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 Bestemmingsplannen 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

Voor voorliggend plan is aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

#### *Agrarisch met waarden*

Deze bestemming ligt op het oostelijk deel van het plangebied aan de Hoenkoopse Buurtweg 32. Dit deel van het voormalige agrarische bouwvlak wordt omgezet naar weiland. Er mag hier niet worden gebouwd, uitgezonderd bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.

#### *Bedrijf*

Deze bestemming ligt op de bedrijfsbebouwing en bijbehorend erf aan de Hoenkoopse Buurtweg 32, en op de bijbehorende bedrijfswoning. Met een bouwvlak is aangegeven waar gebouwd mag worden en met een aanduiding zijn specifiek de toegestane bedrijfstypen benoemd.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassingsmaatregelen, zoals opgenomen op de kaart in bijlage 3 van de regels, moeten zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

### *Wonen*

Deze bestemming ligt op de nieuwbouwlocatie. Met een bouwvlak is de situering van de nieuwe woning vastgelegd. De bestaande schuur (170 m<sup>2</sup>) wordt een bijgebouw van deze woning.

Voor deze locatie is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de omgevingsvergunning voor deze woning pas verleend mag worden als de oude bedrijfsbebouwing aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 gesloopt is conform de sloopkaart in bijlage 2 van de bestemmingsplanregels. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de bestaande beplantingen in stand te houden.

### *Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'*

Deze dubbelbestemming dient de archeologische waarden in de bodem te beschermen. Op grond van de Archeologienota Krimpenerwaard uit 2016 is niet de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' overgenomen, maar de regeling uit het archeologiebeleid, verwoord in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Binnen deze dubbelbestemming moet voor bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 3 m -mv een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij in ieder geval een archeologisch onderzoek van de ondergrond plaats moet vinden.

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, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan 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

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd naar de overlegpartners. De provincie Zuid-Holland en de Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan. De conclusie is dat het plan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Voorts is er een reactie ontvangen van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). De opmerkingen van de ODMH zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

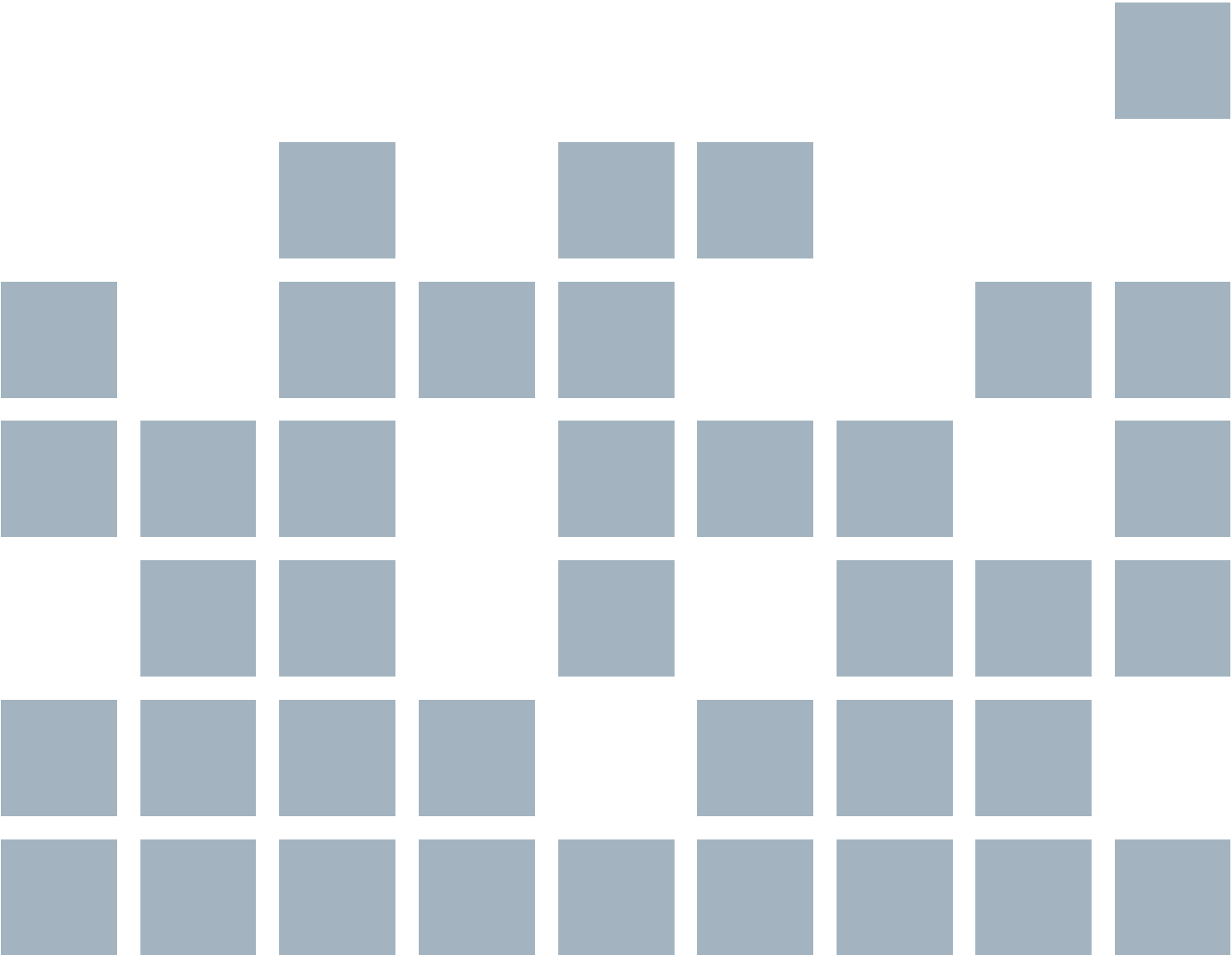
### 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De initiatiefnemer heeft de directe burens van het plangebied geïnformeerd over deze plannen. Gezien de geringe impact van het voorgenomen initiatief wordt het bestemmingsplan gelijk als ontwerp ter inzage gelegd.

### 6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 juni 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

**Bijlagen bij de toelichting**







## **Bijlage 1      Bodemonderzoek Hoenkoopse Buurtweg 32**



## **Bijlage 2      Bodemonderzoek Hoenkoopse Buurtweg nabij 26**



## **Bijlage 3    Akoestisch onderzoek**



## **Bijlage 4      Watertoets Hoenkoopse Buurtweg 32**





## **Bijlage 5      Watertoets Hoenkoopse Buurtweg nabij 26**



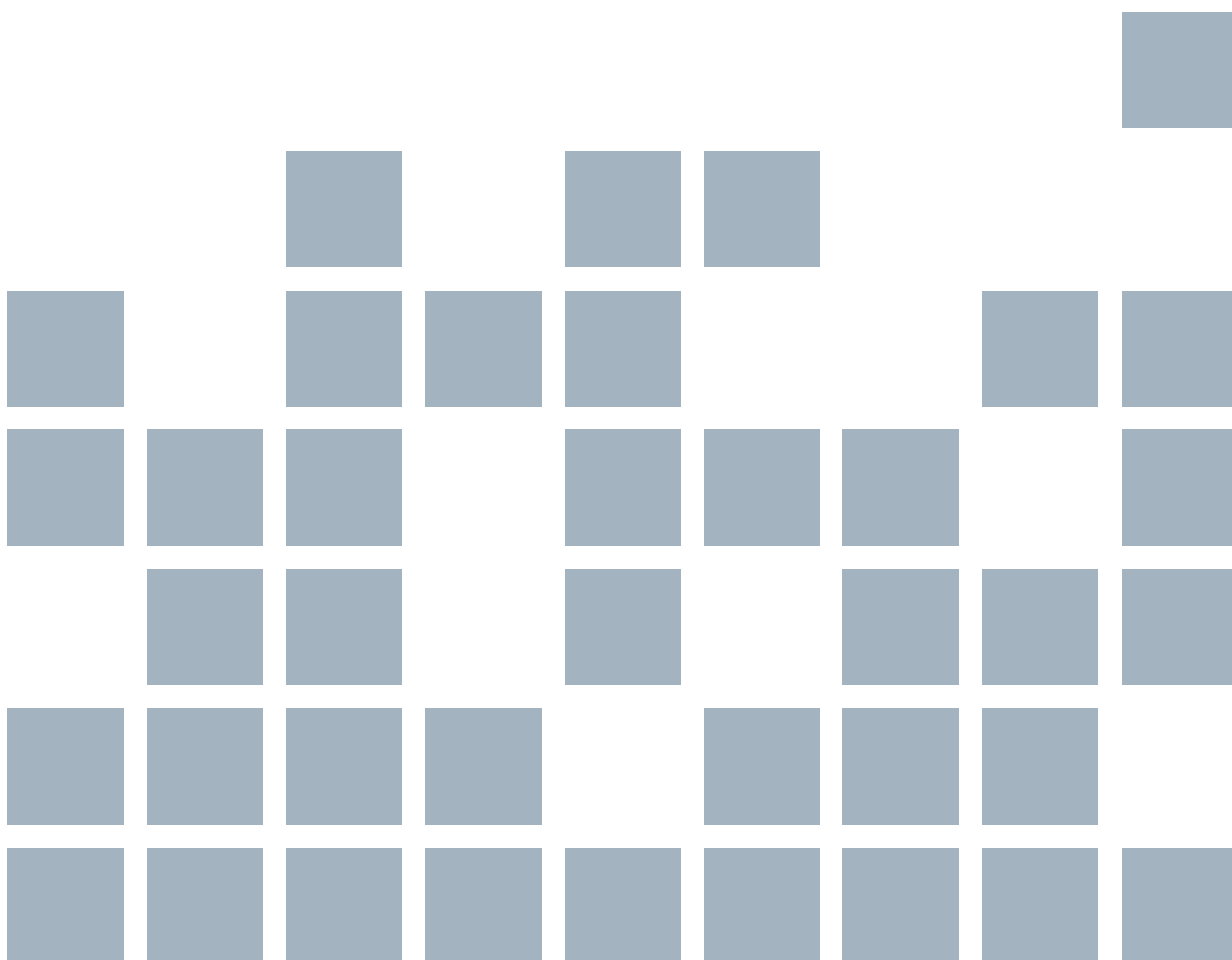
## **Bijlage 6      Quicksan Wet natuurbescherming**



## **Bijlage 7    Aeriusberekening**



# Regels







# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **Plan**

Het bestemmingsplan Hoenkoopse Buurtweg 32 en nabij 26, Haastrecht met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1905BG011-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard;

### **Bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

### **Aan- en uitbouw:**

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

### **Aanduiding:**

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

### **Aanduidingsgrens:**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **Agrarisch aanverwant bedrijf:**

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

### **Agrarisch bedrijf:**

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

### **Ander bouwwerk:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **Archeologische waarde:**

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

### **Bebouwing:**

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**Bed & breakfast:**

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

**Bedrijfsmatige activiteiten aan huis:**

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

**Beroepsmatige activiteiten aan huis:**

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

**Bestaand:**

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. Bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

**Bebouwing:**

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**Bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak;

**Bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**Bijgebouw:**

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

**Bouwen:**

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

**Bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak;

**Bouwperceel:**

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

**Bouwperceelsgrens:**

Een grens van een bouwperceel;

**Bouwvlak:**

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

**Bouwwerk:**

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

**Cultuurhistorische waarden:**

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

**Detailhandel:**

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

**Extensief recreatief medegebruik:**

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

**Gebouw:**

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

**Hoofdgebouw:**

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

**Kwetsbaar object:**

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

**Landschappelijke waarden:**

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

**Natuurwaarden:**

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

**Nevenactiviteit:**

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in omvang (m<sup>2</sup>) en omzet (€) en de effecten op het woon- en leefklimaat en welke enkel gelijktijdig met de hoofdactiviteit ontplooid kan worden;

**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;

**Ondergeschikte detailhandel:**

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

**Ondergeschikte horeca:**

horeca-activiteiten in de vorm van het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken die worden uitgeoefend ten dienste van de hoofdfunctie dan wel nevenactiviteiten en/of opvolgfuncties zoals toegestaan in dit plan, waarbij de horeca-activiteiten een ondergeschikt onderdeel uitmaken van de hoofdactiviteit, dan wel de nevenactiviteiten of opvolgfuncties.

**Peil:**

- a. Voor gebouwen op of langs een dijk:
  1. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de kruin van een dijk grenzen of waarvan de voorgevel binnen een afstand van 3 meter uit de kruin van de dijk is gelegen: de hoogte van de kruin van de dijk;
  2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- b. Voor gebouwen niet op of langs een dijk:
  1. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de openbare weg grenzen: de hoogte van de kruin van die openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
  2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. Voor andere bouwwerken:
  1. De gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

**Permanente bewoning:**

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

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

**Productiegebonden detailhandel:**

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

**Prostitutie:**

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

**Recreatiewoning:**

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

**Seksinrichting:**

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

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

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

**Voorgevel:**

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

**Woning:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.2      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.

### **2.3      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 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**

Wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

### **2.6      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.

### **2.7      aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

### **2.8      de bebouwde oppervlakte**

Van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

### **2.9      de bedrijfsvloeroppervlakte**

Wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

### **2.10      de verkoopvloeroppervlakte**

Wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

## Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels

### Artikel 3      Agrarisch met waarden

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1      Algemeen

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch aanverwant gebruik, zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. water;
- c. kleinschalige landschapselementen;
- d. behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, waaronder begrepen ecologische oevers;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, (ontsluitings)wegen en paden.

#### 3.2      Bouwregels

##### 3.2.1      Algemeen

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2      Andere bouwwerken

Andere bouwwerken zijn buiten een bouwvlak toegestaan met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat deze oppervlakte niet geldt voor bruggen;
- c. erf- en terreinafscheidingen open en transparant dienen te worden uitgevoerd.

#### 3.3      Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden)

##### 3.3.1      Verbod

Het is verboden buiten het bouwvlak de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

- a. het dempen, graven en vergraven van watergangen, hieronder het aanleggen van dammen en bruggen mede begrepen;
- b. het benutten van gronden ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen.
- c. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt', 'tuinbouw' en 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> per bijbehorend bouwvlak;
- e. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
- f. het scheuren van grasland ten behoeve van de permanente omzetting in bouwland;

##### 3.3.2      Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;



- b. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- c. worden uitgevoerd ten behoeve het aanbrengen van beplanting voor de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in bijlage 3.

### *3.3.3 Toetsingscriteria*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in:

- a. lid 3.3.1 onder b zijn uitsluitend toelaatbaar ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen, anders dan gras, waarbij maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak voor die doeleinden mag worden gebruikt; door de teelt mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde van de gronden, waaronder met name begrepen de openheid en doorzichten;
- b. lid 3.3.1 onder a tot en met f zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werken en werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden, waaronder begrepen de natuurlijke waarden van het weidevogelgebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied'.

### *3.3.4 Advies landschapsdeskundige*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.3.1 advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

### *3.3.5 Advies waterbeheerder*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.3.1 onder a advies inwinnen bij de waterbeheerder.

## Artikel 4      **Bedrijf**

### 4.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet in de toegelaten categorieën zijn genoemd, maar die naar aard en invloed op de omgeving, met de wel genoemde bedrijfsactiviteiten zijn gelijk te stellen; een en ander met uitzondering van:
  1. detailhandelsbedrijven;
  2. zelfstandige kantoorvestigingen;
  3. bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van de het Besluit omgevingsrecht.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - assemblage en handel in landbouwmachines' is uitsluitend een bedrijf in assemblage en handel in landbouwmachines toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is uitsluitend een caravanstalling toegestaan;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, (ontsluitings)wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

### 4.2      **Bouwregels**

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

#### 4.2.1    *Algemeen*

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

#### 4.2.2    *Bedrijfsgebouwen*

- a. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 3080 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 4.2.3    *Bedrijfswoning*

- a. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bedrijfswoning wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de inhoud van de bedrijfswoning, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag maximaal 700 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 4.2.4    *Erfbebouwing bij de bedrijfswoning*

- a. bij iedere bedrijfswoning zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij:
  1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bij de woning behorende gronden voor niet meer dan 50% bebouwd zijn;
  3. bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel zijn gelegen;
  4. de goothoogte van aanbouwen en uitbouwen niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m;
  5. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m;
  6. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
  7. de afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m bedraagt;
  8. dakkapellen en dakopbouwen niet zijn toegestaan;

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

#### 4.2.5 *Andere bouwwerken*

- a. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- b. andere bouwwerken zijn binnen het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
    - op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
    - voor het overige: 2 m;
  - 2. zwembaden en tennisbanen uitsluitend bij bedrijfswoningen zijn toegestaan;
  - 3. zwembaden en tennisbanen uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd;
  - 4. bij zwembaden en tennisbanen geen verlichting is toegestaan;
  - 5. de bouwhoogte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 0,35 m;
  - 6. de oppervlakte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 7. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- c. andere bouwwerken zijn buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
    - op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
    - voor het overige: 2 m
  - 2. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3. de oppervlakte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.6 *Ondergrondse bebouwing*

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

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 *Paardenbak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak voor een hobbymatige paardenhouderij bij een bedrijfswoning onder de voorwaarden dat:

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

- f. de paardenbak wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
- g. er geen verlichting wordt gerealiseerd bij de paardenbak;
- h. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en woonkwaliteit van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Aantal bedrijven**

Per bouwvlak mogen ten hoogste twee bedrijven worden gevestigd.

##### **4.4.2 Bijgebouwen**

Onverminderd het bepaalde in lid 4.1 is het gebruik van bijgebouwen voor bewoning in strijd met het plan.

##### **4.4.3 Risicovolle inrichtingen**

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

##### **4.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

- a. Het gebruik van de gronden zoals opgenomen in lid 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
- b. Van het bepaalde in a kan worden afwijken indien:
  - 1. een gewijzigd erfinrichtingsplan wordt voorgelegd aan en goedgekeurd door het bevoegd gezag, het bevoegd gezag kan daarbij advies inwinnen van een deskundige;
  - 2. er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na goedkeuring uitvoering is gegeven aan de gewijzigde inrichting en deze vervolgens in stand wordt gehouden.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **4.5.1 Wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de bedrijfsfunctie van het bedrijf bij algehele bedrijfsbeëindiging ten behoeve van een woonbestemming als bedoeld in artikel 5 waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot, onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de regels bij de bestemming 'Wonen';
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
- c. medewerking kan worden verleend aan een grotere oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dan op grond van de bestemming 'Wonen' is toegestaan, indien er sprake is van substantiële reductie van de bebouwing. Ten behoeve hiervan kan medewerking worden verleend aan vervangende nieuwbouw ten behoeve van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, op voorwaarde, dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van de oppervlakte van de te saneren bebouwing.

##### **4.5.2 Andere bestemmingen dan wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de bedrijfsfunctie bij algehele bedrijfsbeëindiging ten behoeve van een andere bestemming dan wonen, indien een functiewisseling ten dienste van uitsluitend een woonfunctie niet mogelijk blijkt, waarbij de bestemming kan worden gewijzigd in een andere bedrijfsbestemming dan wel een bestemming ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen waarbij in eerste instantie voor wat betreft de toe te laten activiteiten aansluiting dient te worden gezocht bij de aard en het karakter van het gebied waarop de wijziging betrekking heeft, onder de voorwaarden dat:

- a. de milieubelasting ten opzichte van de oude situatie in gunstige zin dient te veranderen; bij de beoordeling hiervan dient naast de primaire milieu-planologische aspecten (geluid, stof, e.d.) mede te worden gelet op de indirecte uitstralingseffecten waaronder verkeer; geen medewerking zal worden verleend indien de bedrijfsvestiging leidt tot een aanmerkelijke toename van de verkeersdruk.
- b. er geen uitbreiding van de aard en omvang van bestaande detailhandelsactiviteiten of nieuwvestiging van detailhandelsactiviteiten plaatsvindt;
- c. het volume van de bedrijfsbebouwing niet toeneemt;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. door de functiewijziging geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied waarop de wijziging betrekking heeft.

#### *4.5.3 Toevoegen bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het toevoegen van een bedrijf aan het bestaande bedrijf onder de voorwaarde dat de bouwmogelijkheden niet worden uitgebreid, geen extra bedrijfswoningen worden toegestaan en geen extra inrit wordt aangelegd.

## Artikel 5      Wonen

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1    Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 5.2      Bouwregels

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

#### 5.2.1    Woning

- a.    Binnen het bestemmingsvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- b.    de woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c.    de inhoud van een woning, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 700 m<sup>3</sup> bedragen;
- d.    de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e.    de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 5.2.2    Erfbebouwing bij de woning

- a.    Bij de woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij:
  1.    de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 170 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2.    de bij de woning behorende gronden voor niet meer dan 50% bebouwd zijn;
  3.    bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel zijn gelegen;
  4.    de goothoogte van aanbouwen en uitbouwen niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m;
  5.    de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m;
  6.    de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
  7.    de afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m bedraagt dan wel de bestaande afstand;
  8.    dakkapellen en dakopbouwen niet zijn toegestaan;
- b.    in afwijking van het bepaalde onder a sub 3, mogen aanbouwen voor de voorgevel, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1.    de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
  2.    de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;
  3.    de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m<sup>2</sup>;
  4.    de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 3 m;

#### 5.2.3    Andere bouwwerken

- a.    Andere bouwwerken zijn toegestaan met dien verstande dat:
  1.    paardenbakken niet zijn toegestaan;
  2.    de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
    - op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
    - voor het overige: 2 m
  3.    zwembaden en tennisbanen uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning mogen worden gebouwd;

4. bij zwembaden en tennisbanen geen verlichting is toegestaan;
5. de bouwhoogte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 0,35 m;
6. de oppervlakte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
7. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer bedraagt dan 1,5 m.

#### 5.2.4 *Ondergrondse bebouwing*

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

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 5.3.1 *Paardenbak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak voor een hobbymatige paardenhouderij bij een woning onder de voorwaarden dat:

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

### 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### 5.4.1 *Algemeen*

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

3. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
4. de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **5.4.2 Bijgebouwen**

Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is het gebruik van bijgebouwen voor bewoning in strijd met het plan.

#### **5.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning mag pas worden verleend als de bouwwerken aan de Hoenkoopse Buurtweg 32 gesloopt zijn conform de sloopkaart in Bijlage 2.

#### **5.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

- a. Het gebruik van de gronden zoals opgenomen in lid 5.1.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande beplantingen, zoals opgenomen in bijlage 4, in stand worden gehouden.
- b. Van het bepaalde in a kan worden afwijken indien:
  1. een gewijzigd landschappelijk inpassingsplan wordt voorgelegd aan en goedgekeurd door het bevoegd gezag, het bevoegd gezag kan daarbij advies inwinnen van een deskundige;
  2. er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na goedkeuring uitvoering is gegeven aan de gewijzigde inrichting en deze vervolgens in stand wordt gehouden.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning alsmede aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.



## **Artikel 6      Waarde - Archeologie 6**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden in verband met Benschop-stroomgordel (holoceen rivierenlandschap), waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

### **6.2      Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels.

#### **6.2.1      Verbod**

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 6' mede bestemde gronden.

#### **6.2.2      Uitzonderingen**

Het in lid 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 3 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m<sup>2</sup> en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
  2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1      Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 6.3.2 aan de vergunning.

#### **6.3.2      Beperkingen**

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

### 6.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

## 6.4 **Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 6.4.1 *Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 6.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

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

### 6.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 6.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 6.4.4 aan de vergunning.

#### **6.4.4 Beperkingen**

Aan de vergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

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

#### **6.4.5 Advies**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 7      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 8      Algemene bouwregels

#### 8.1      Overschrijden bouwgrenzen

##### 8.1.1      *Bouwregels*

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

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

##### 8.1.2      *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen en een overschrijding toestaan van ten hoogste 1,5 m, indien het betreft:

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

#### 8.2      Bestaande bebouwing

##### 8.2.1      *Positieve bestemming*

Voor zover in dit plan de bestaande bebouwing qua hoogte of situering afwijkt van de planregels, geldt deze afwijkende maatvoering als maximale maatvoering.

##### 8.2.2      *Uitzondering*

Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op situaties die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerking treding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **8.3 Nadere eisen**

#### **8.3.1 Algemeen**

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

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

#### **8.3.2 Onderwerpen**

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

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

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Strijdig gebruik**

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

## **9.2 Uitzonderingen strijdig gebruik**

Het bepaalde in 9.1 onder b is niet van toepassing op:

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

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

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

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

## **Artikel 11 Algemene procedureregels**

### **11.1 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

### **11.2 Procedure voor nadere eis**

Op de voorbereiding van een besluit tot nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Parkeren**

#### *12.1.1 Algemeen*

- a. Indien de omvang of de functie van een gebouw, een bouwwerk of een terrein daartoe aanleiding geeft, moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) en diens rechtsopvolger(s);
- b. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) en diens rechtsopvolger(s);
- c. De onder b genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag genereren.

#### *12.1.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

#### *12.1.3 Advies*

Een afwijking als genoemd in 12.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

### **12.2 Beleidsregels**

Het bevoegd gezag past artikel 12.1 toe met inachtneming van de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) en diens rechtsopvolger(s) of door haar nadien vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2      Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 13.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 14      Slotregel**

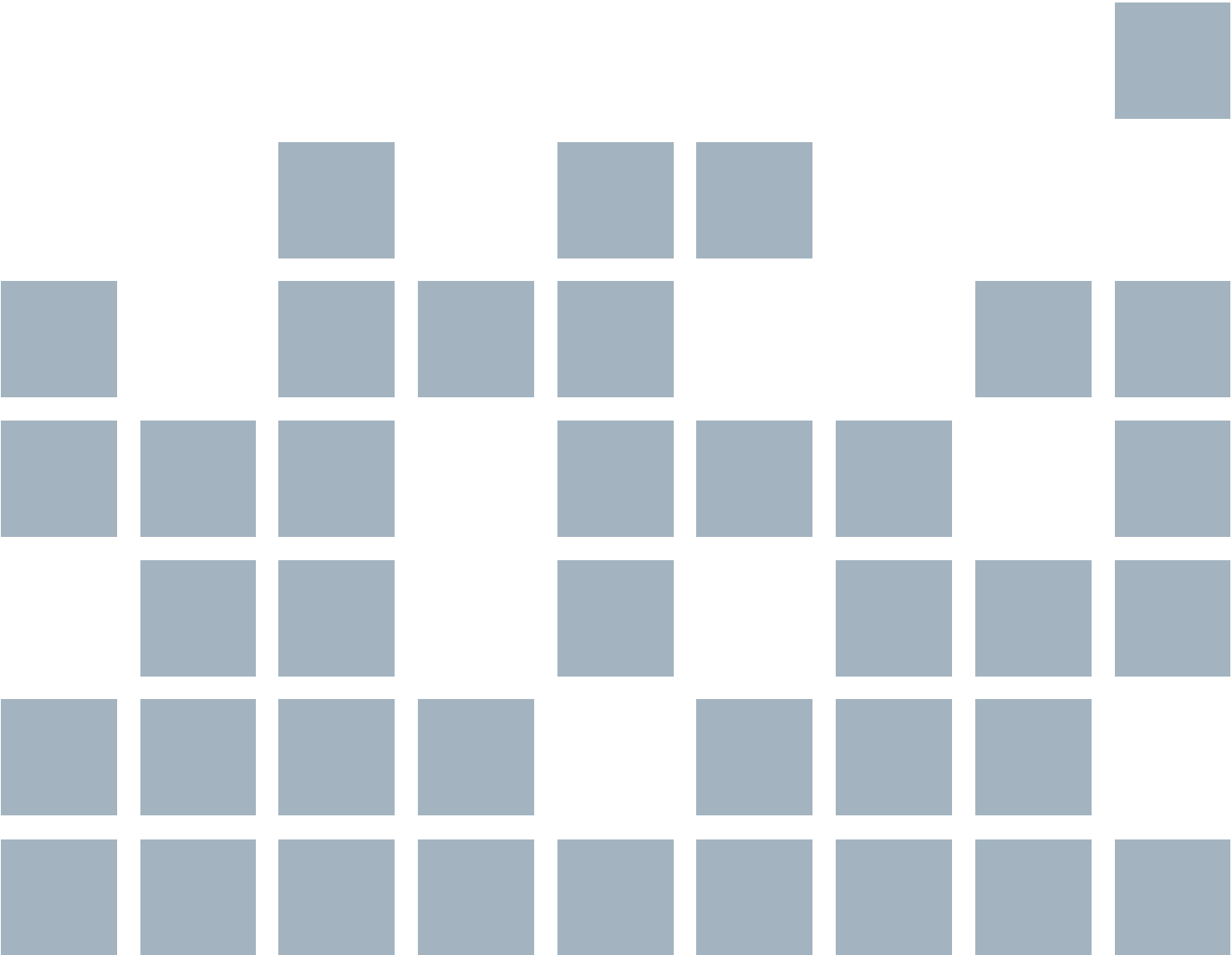
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoenkoopse Buurtweg 32 en nabij 26, Haastrecht'.





# Bijlagen bij de regels





## **Bijlage 1    Staat van bedrijfsactiviteiten**



## **Bijlage 2    Sloopkaart**



### **Bijlage 3      Landschappelijke inpassing Hoenkoopse Buurtweg 32**





## **Bijlage 4      Landschappelijk inpassing Hoenkoopse Buurtweg ong.**







**buro-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**