Bestemmingsplan

C.G. Roosweg 21 en 23, Schoonhoven

Gemeente Krimpenerwaard

BURO SRO

verstoep

BOUWADVIES
ARCHITECTUUR
ONTWIKKELING

creatief in bouwen!
www.verstoep.nl

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	C. G. Roosweg 21 en 23, Schoonhoven
Identificatienummer:	NL.IMRO.1931.BP2109BG029-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	08 februari 2022
Projectnummer Verstoep:	3150 / 3313
Projectnummer Buro SRO:	66.90.37

Opdrachtgever:

Fam. Lindsen, C.
Zorgboerderij 'De Hem', C.G. Roosweg 21

Projectbetrokkenen:

Verstoep bouwadvies en architectuur
Dhr. J. de Jong
Vrouwenmantel 3
2871 NJ Schoonhoven
0182-320111
www.verstoep.nl
info@verstoep.nl

In samenwerking met:

Buro SRO
Mevr. J. Jentink
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
026-3523125
www.buro-sro.nl
arnhem@buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**14**
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**21**
4.1	Milieu	21
4.2	Water	28
4.3	Ecologie	29
4.4	Verkeer	31
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**35**
5.1	Algemeen	35
5.2	Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**37**
6.1	Algemeen	37
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	37
6.4	Verslag zienswijzen	37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1	**Advies Agrarische BeoordelingsCommissie**	**41**
Bijlage 2	**Cultuurhistorische quickscan**	**43**
Bijlage 3	**Bodemonderzoek**	**45**
Bijlage 4	**Akoestisch onderzoek**	**47**
Bijlage 5	**Geurberekening**	**49**
Bijlage 6	**Resultaat watertoets C.G. Roosweg 23**	**51**
Bijlage 7	**Resultaat watertoets C.G. Roosweg 21**	**53**
Bijlage 8	**Quickscan wet Natuurbescherming C.G. Roosweg 23**	**55**
Bijlage 9	**Ecologische verantwoording C.G. Roosweg 21**	**57**
Bijlage 10	**Advies veiligheidsregio Hollands Midden**	**59**
Bijlage 11	**Nota van beantwoording vooroverleg**	**61**
Bijlage 12	**Besluit hogere grenswaarde**	**63**

Regels 65

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**67**
Artikel 1	Begrippen	67
Artikel 2	Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**72**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	72
Artikel 4	Wonen	78
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	81
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie 1	84
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**86**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	86
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 9	Algemene aanduidingsgregels	86
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	87
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 12	Algemene procedureregels	88
Artikel 13	Overige regels	88
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**89**
Artikel 14	Overgangsrecht	89
Artikel 15	Slotregel	89

Bijlagen bij de regels 91

Bijlage 1	**Sloopkaart**	**93**

Toelichting

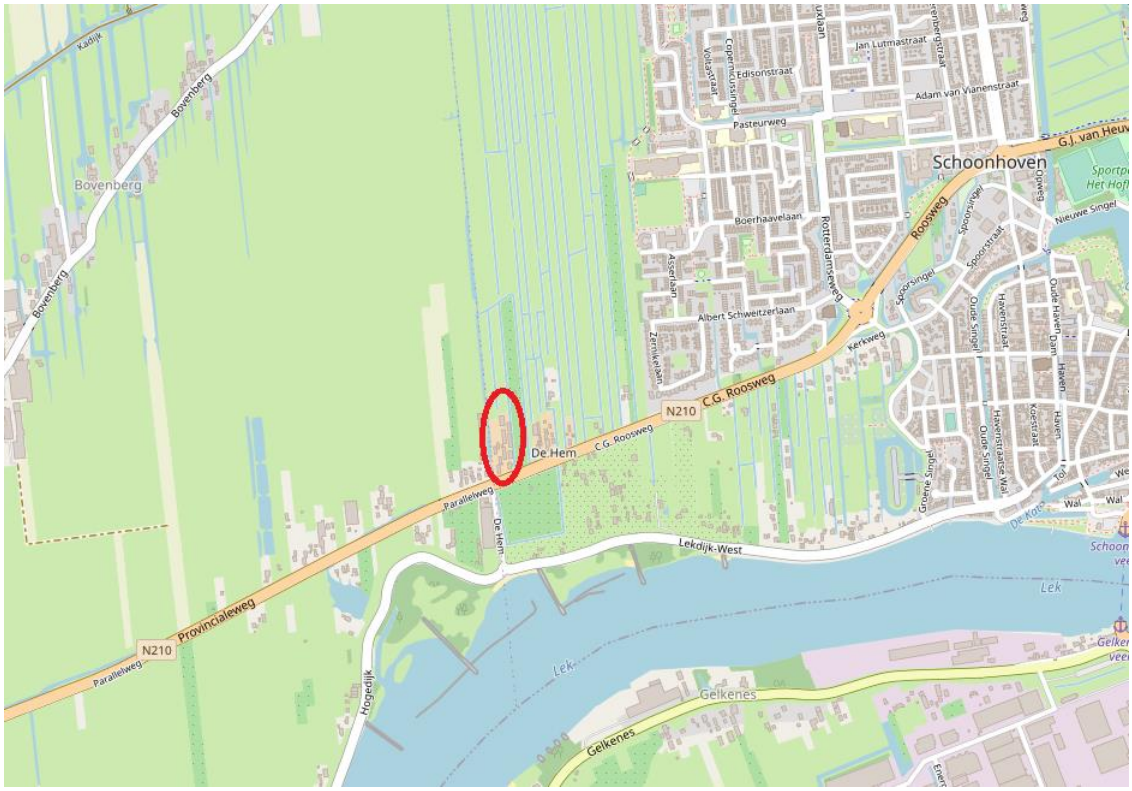
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De eigenaar van het pand aan de C.G. Roosweg 23 in Schoonhoven heeft de voormalige agrarische bedrijfswoning in gebruik als burgerwoning. Deze eigenaar wil nu een karakteristiek bijgebouw op het erf ook in gebruik nemen als woning, om een tweede woning op het perceel te creëren. Tegelijkertijd wil de zorgboerderij "Bij de Hem", eigenaar en gebruiker van het perceel op nr. 21, een nieuwe wagenberging realiseren aan de achterzijde van het perceel en de bestaande moestuin verplaatsen. Binnen het huidige agrarische bouwvlak is daar echter onvoldoende ruimte voor.
Deze ontwikkelingen op nr. 21 en 23 passen niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat deze wel passend zijn op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan waarin beide locaties worden opgenomen. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de C.G. Roosweg te Schoonhoven. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied, plangebied in rood (bron:openstreetmap.org)

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 in het buitengebied van de Krimpenerwaard, tussen de kernen Schoonhoven en Bergambacht. De C.G. Roosweg is de verbindingsweg tussen deze twee kernen. Langs de weg ligt lintbebouwing bestaande uit agrarische bedrijvigheid en wonen. Het plangebied ligt op de oeverwal langs de rivier Lek. Vanaf de oeverwal werden de veengronden in smalle, opstrekkende kavels ontgonnen. In vergelijking met het veenweidegebied is het landschap op de oeverwal kleinschalig door de hoeveelheid begroeiing op de percelen en hier aanwezige boomgaarden.

<u>C.G. Roosweg 23</u>
Op het perceel van nummer 23 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De boerderij is gesticht omstreeks 1870 en is aan te merken als 'karakteristiek'. Kenmerkend voor het erf is het ensemble van boerderij, hooiberg, wagenschuur en overige bijgebouwen waaronder een boenstoep/spoelhuis. De bijgebouwen hebben hun oorspronkelijke agrarische functie verloren en zijn anno nu niet meer rendabel voor agrarische bedrijfsvoering.

<u>C.G. Roosweg 21</u>
Op het perceel van nummer 21 is een agrarisch bedrijf met zorgboerderij gevestigd. Op het terrein staan achter de bedrijfswoning meerdere bijgebouwen. Er is een varkenshouderij aanwezig, die ook onderdeel is van de zorgactiviteiten. Ook worden er kippen gehouden waarvan de eieren vanuit "huis" worden verkocht. Daarnaast beschikt de zorgboerderij over een aantal zoogkoeien en paarden.
De dagbestedingsactiviteiten van de zorgboerderij bestaan uit dierverzorging, werken in de groentetuin, onderhoud van het terrein, houtverwerking en andere activiteiten in de werkplaats.

Luchtfoto huidige situatie, plangebied in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

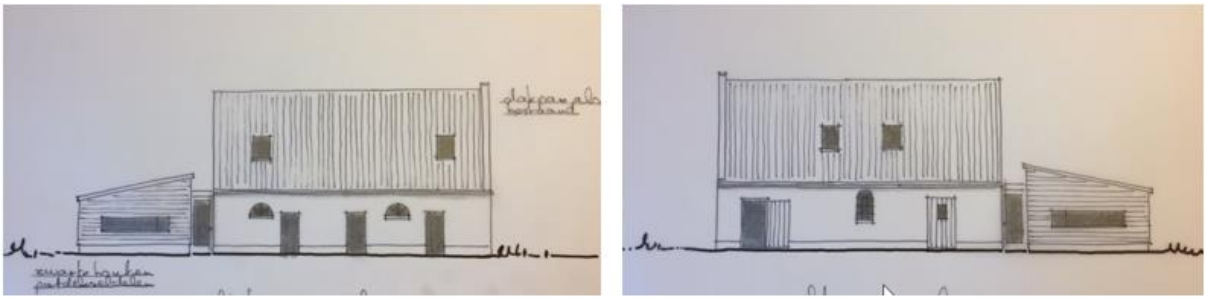
C.G. Roosweg 23

Het initiatief is om de bestaande wagenschuur op het erf geschikt te maken voor bewoning. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat twee generaties samen op één erf kunnen wonen, zodat de kinderen in de toekomst de eventueel noodzakelijke zorg voor hun ouders op zich kunnen nemen.
De te verbouwen wagenschuur bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en aan de achterzijde een aanbouw met een lessenaarsdak. De wagenschuur heeft een hoge cultuurhistorische waarde, niet alleen op zichzelf maar ook in combinatie met de andere gebouwen op het erf. Zo blijkt uit de cultuurhistorische quickscan die is opgenomen in bijlage 2.

Huidige voorgevel van de wagenschuur

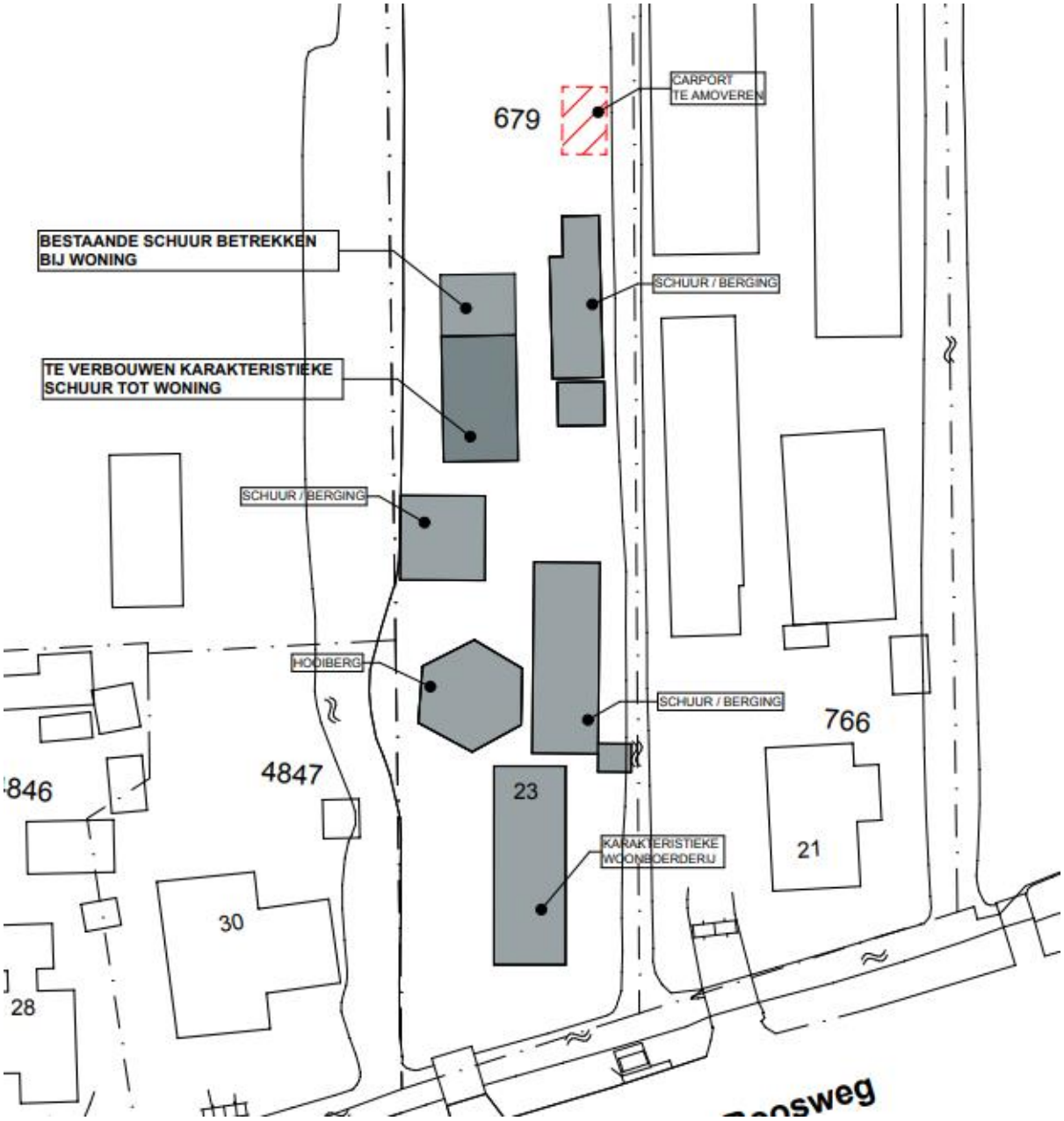
Bij de verbouw van de schuur tot woning blijven de karakteristieke kenmerken van het gebouw in tact, zoals de gevelopeningen en herkenbare stalramen. De aanbouw aan de achterzijde wordt vernieuwd, zodat de woning voldoende groot is voor een modern wooncomfort.

Impressie van de toekomstige voor- en achtergevel



Impressie van de toekomstige zijgevels, met behoud van de karakteristieke raampjes

De overige bijgebouwen blijven in stand, met uitzondering van de carport aan de achterzijde van het erf. Een aantal van deze bijgebouwen heeft ook een cultuurhistorische waarde, zoals de hooiberg, de daarachter gelegen gereedschapsschuur en het boenhok aan de oostzijde. In het bouwhistorisch rapport wordt gesteld dat de cultuurhistorische waarden op het perceel tweeërlei zijn: enerzijds op gebouwniveau, anderzijds het traditionele beeld van het erf als geheel (het ensemble). Zo is de te behouden schuur achter de bestaande boerderijwoning op gebouwniveau niet bijzonder, maar voor het historische beeld van het erf wel. Met het oog op het behoud van het ensemble maken, met uitzondering van de tot woning te verbouwen schuur, de waardevolle bijgebouwen onderdeel uit van de woonbestemming bij de bestaande boerderij.
De schuur/berging aan de noordoostzijde op het achterste gedeelte van het perceel is op zich niet behoudenswaardig. De schuur gaat echter functioneren als bijgebouw bij de nieuw te realiseren woning, waarvoor een aparte woonbestemming wordt opgenomen.



Situering van gebouwen op het perceel (tekening: Verstoep bouwadvies en architectuur)

Het agrarisch bouwvlak dat nu doorloopt achter de bestaande bebouwing wordt ingekort en aangepast naar de nieuwe woonsituatie.

<u>C.G. Roosweg 21</u>

De zorgboerderij heeft de wens om een nieuwe wagenberging te bouwen aan de achterzijde van het perceel. Daarvoor is het nodig om de bestaande moestuin, die door cliënten wordt onderhouden, te verplaatsen. De hiervoor benodigde ruimte kan niet binnen het huidige bouwvlak worden gevonden. De wens is om het bouwvlak, dat nu een oppervlakte heeft van ca. 3.650 m², te vergroten met ca. 900 m². De moestuin wordt gerealiseerd aan de achterzijde en vormt de overgang naar het agrarische gebied.

Gewenste ontwikkelingen bij zorgboerderij 'De Hem' (tekening: Verstoep bouwadvies en architectuur)

De initiatiefnemers hebben elkaar nodig om hun plannen te realiseren. Voor de eigenaar van nr. 23 is het van belang dat er geen vee meer wordt gehouden in een aantal bijgebouwen op nr. 21, omdat deze gebouwen te dicht op de nieuwe woning staan. Concreet gaat het om een privéberging bij de woning en een gebouw wat nu in gebruik is voor de eierenverkoop en waar konijnen gehuisvest zijn (niet-bedrijfsmatig). De stal waar voorheen varkens werden gehouden krijgt een passende invulling ten behoeve van de zorgactiviteiten. Andersom is de uitbreiding van de zorgboerderij geprojecteerd op gronden die in eigendom zijn van nr. 23. Door de gewenste ontwikkelingen op elkaar af te stemmen en te regelen in één bestemmingsplan, kunnen beide gewenste initiatieven gerealiseerd worden.

Ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak is een advies gevraagd aan de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie (zie bijlage 1). De commissie heeft geconstateerd dat uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en adviseert medewerking te verlenen aan het plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI 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.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

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."

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
C.G. Roosweg 23
Met het initiatief wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Volgens de geldende jurisprudentie is er bij een woningbouwontwikkeling van minder dan 12 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het toetsen van dit initiatief aan de Ladder is dan ook niet nodig.

C.G. Roosweg 21
Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf met de zorgboerderij wordt met ca. 900 m^2 uitgebreid. Een uitbreiding van een agrarisch bedrijf wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling, omdat het bedrijf per definitie gebonden is aan het buitengebied. De zorgactiviteiten zijn gerelateerd aan het agrarische bedrijf en de hier aanwezige mogelijkheden. Verplaatsing van de zorgboerderij naar het stedelijk gebied is dan ook geen optie. Bovendien wordt met dit plan het bouwvlak van nr. 23 ingekort. Per saldo neemt het oppervlak aan bouwvlak hierdoor nauwelijks toe. Een verdere toetsing van het plan aan de ladder is niet nodig.

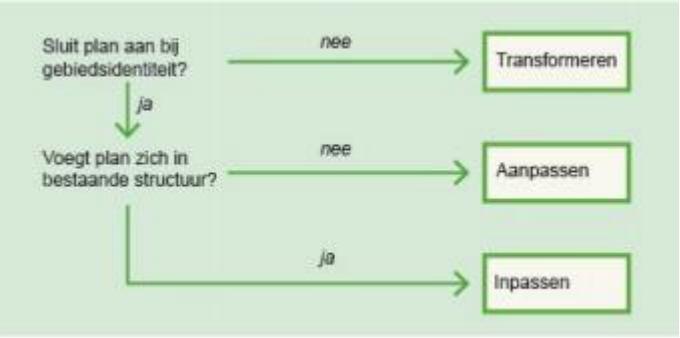
3.2 Provinciaal beleid

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

C.G. Roosweg 23

Op het perceel van nummer 23 blijft het bestaande erfensemble behouden. Een bestaand bijgebouw wordt verbouwd tot een woning. Binnen de systematiek van de omgevingsvisie is hier sprake van een inpassing. De ruimtelijke impact is heel beperkt.

C.G. Roosweg 21

Bij de agrarische zorgboerderij op nummer 21 wordt het bouwperceel aan de achterzijde uitgebreid, ten behoeve van een nieuw bijgebouw. Met deze ontwikkeling worden de overige bebouwing en het gebruik van de kavel niet gewijzigd. De opzet van de huidige kavel blijft behouden, met een bedrijfswoning aan het lint en het smalle, diepe bouwvlak met de bedrijfsgebouwen erachter, gescheiden van de naastgelegen percelen door de lengtesloten. Achter de nieuwe bebouwing wordt een moestuin ingericht. Gezien de beperkte omvang van de nieuwe bebouwing die zicht voegt in het verlengde van de al bestaande bebouwing en strokenstructuur, is hier sprake van een inpassing. Het plan past in de ruimtelijke structuur van het gebied.

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.

Planspecifiek
In het initiatief blijft de structuur van de beide kavels behouden, met woningen aan het lint en de bijgebouwen erachter, gescheiden van de naastgelegen percelen door de lengtesloten. De nieuwe woning op nr. 23 wordt in een bestaand karakteristiek bijgebouw gerealiseerd. De uitbreiding op nr. 21 vindt plaats in het verlengde van de bestaande bebouwing. Door de moestuin aan de achterzijde te realiseren wordt een geleidelijke overgang naar het veenweidelandschap gerealiseerd. De landschappelijke waarden in het gebied blijven behouden.

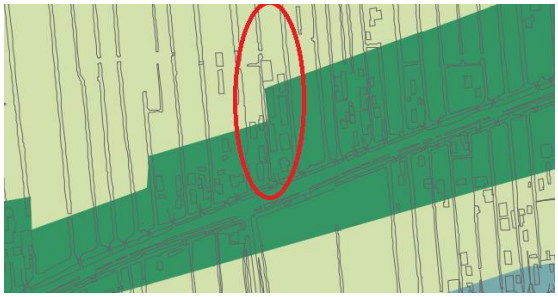
Milieubeschermingsgebied - boringsvrije zone
Het plangebied ligt in een beschermingszone van een waterwingebied, de zogeheten boringsvrije zone. In deze zone zijn boorputten en het graven dieper dan 2,5 meter verboden. Bij activiteiten in de boringsvrije zone moet voor alle grondroerende zaken een vergunning/ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. Met voorliggend initiatief worden geen ingrepen gedaan die in dit kader vergunningplichtig zijn.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota ruimtelijke kwaliteit
De gemeente Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld. Doel van de Nota is het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist te harmoniseren en dereguleren met behoud van kwaliteit. Bij de Nota Ruimtelijke kwaliteit horen twee kaarten; de niveaukaart en de gebiedenkaart. Op de niveaukaart is aangegeven wat het minimale toelatingsniveau is om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. Op de gebiedenkaart zijn de gebieden weergegeven die zich onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën.

Planspecifiek
Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de aanduidingen 'bijzonder' en 'polderlint'. In de gebieden met een bijzonder welstandsniveau gelden extra criteria die aansturen op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen. Inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn hier gewenst. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld.


Uitsnede gebiedenkaart, plangebied in rood

Uitsnede niveaukaart, plangebied in blauw

Op de Gebiedenkaart ligt het zuidelijk deel van het plangebied in de 'polderlinten' (groen). De polderlinten hebben een bijzonder welstandsniveau. De waarde is in ieder geval gelegen in het goed behouden historische karakter met als basis de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen en de afwisselende lintbebouwing. De verkaveling met dicht op elkaar gelegen sloten leidt tot langwerpige kavels met tussen de kavels doorzichten op het achterland. Het uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In verband hiermee wordt verwacht dat er in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. In dit deel van het plangebied staan de bestaande woningen, en wordt de nieuwe woning van nr. 23 mogelijk gemaakt door middel van een interne verbouwing. Met voorliggend plan vinden in dit deel van het plangebied geen ruimtelijke veranderingen plaats.

Op de Niveaukaart heeft het overige deel van het plangebied de aanduiding 'gewoon'. Bij een gewoon niveau is het uitgangspunt het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bouwplannen aan achterkant van een perceel kunnen eenvoudiger beoordeeld worden dan bouwplannen aan de voorkant. De uitbreiding van het bouwvlak op nr. 21 wordt aan de achterzijde gerealiseerd. Hier geldt, in tegenstelling tot de bebouwing in het lint, een gewoon welstandsniveau. De nieuwe bebouwing wordt in de lijn van de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd. De opzet van de huidige kavel blijft behouden, met een bedrijfswoning aan het lint en de langgerekte bedrijfsbebouwing erachter.

Met dit plan blijft de bestaande ruimtelijke kwaliteit behouden. Het initiatief is passend binnen de Nota ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

In de Omgevingsvisie (vastgesteld op 14 juli 2021) geeft de gemeente aan welke toekomstige ontwikkelingen zij ziet voor de komende jaren. De visie is opgesteld in samenspraak met de gemeenschap en geeft richting aan ruimtelijk-maatschappelijke ambities en opgaven. Als belangrijke opgaven worden gezien: sterke en leefbare kernen, duurzame economische ontwikkeling, klimaat- en energietransitie en veranderingen in het landelijk gebied.

Het buitengebied van de Krimpenerwaard is bijzonder en waardevol. Omdat niet elk gebied hetzelfde is, is een gebiedsindeling gemaakt, verbeeld in de Richting- en Ruimtekaart. Het plangebied ligt in het gebied 'Dynamiek langs de rivieren'. De speerpunten hier zijn:

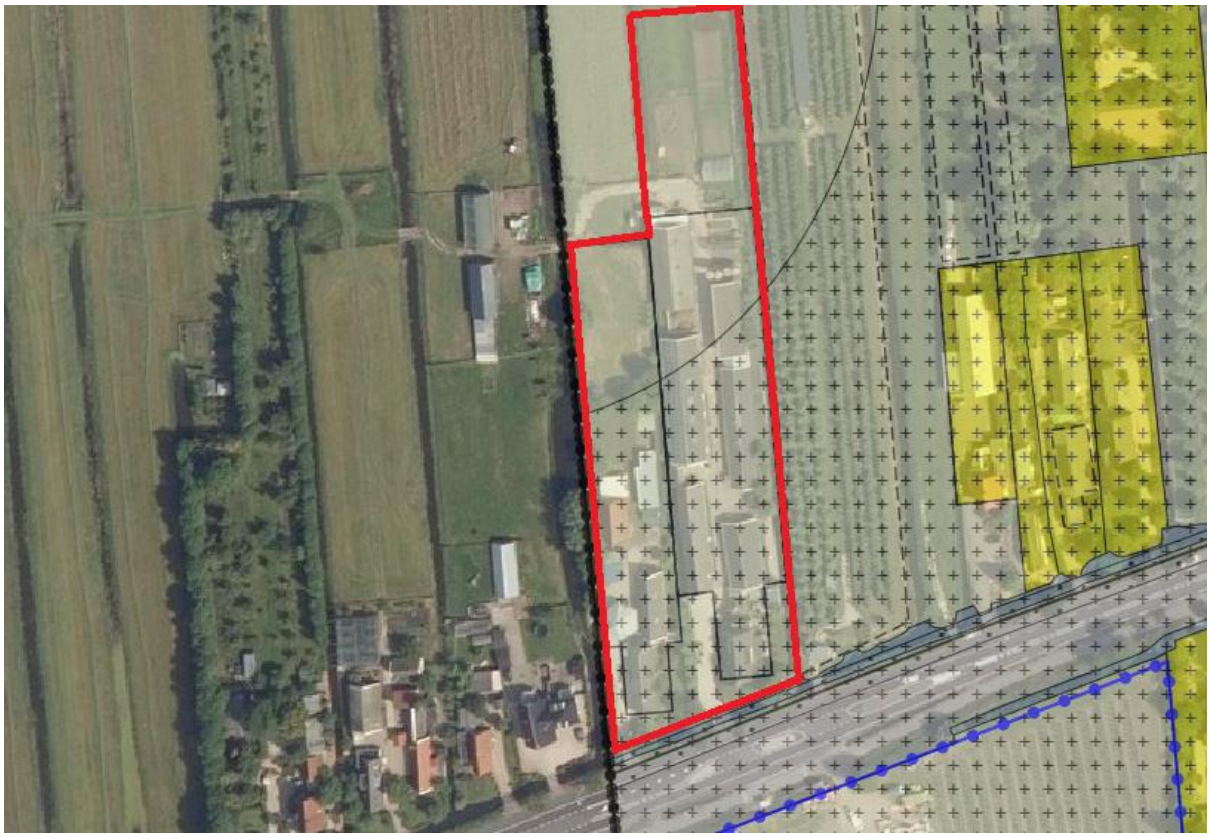
- versterken van de linten
- ruimte voor vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid
- fysieke bereikbaarheid
- waterveiligheid als basisvoorwaarde
- samenwerken aan een goede waterkwaliteit

De linten zijn belangrijk voor het beeld van de Krimpenerwaard. Ontwikkelingen in de linten dragen bij aan het behoud van de linten. Bij voorkeur komen nieuwe functies (zoals wonen, recreatie en toerisme, andere agrarische verdienmodellen en duurzame ontwikkelingen) in bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing of in de plaats van bestaande bebouwing. Omdat ieder lint zijn eigen karakter en kwaliteiten heeft, kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden per lint verschillen.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in de lintbebouwing langs de C.G. Roosweg. Met voorliggend plan is sprake van een passende en relatief kleinschalige door-ontwikkeling op de locaties nr. 21 en 23. De zorgboerderij op nr. 21 is een voorbeeld van verbrede landbouw. Hier is behoefte aan een beperkte uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de achterzijde om de bouw van een wagenschuur mogelijk te maken. Op nummer 22 is het agrarisch bedrijf beëindigd en het plan is om een cultuurhistorisch waardevolle schuur om te bouwen tot woning, zodat er meerdere generaties op één erf kunnen worden. Beide zijn passende ontwikkelingen in het speerpunt "versterken van de linten".

Het initiatief past binnen het beleid van de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Schoonhoven op 5 maart 2010. Tevens gelden het 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019 en het 'Parapluplan Cultuurhistorie en Archeologie', vastgesteld op 30 oktober 2014.
In het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het gehele plangebied de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Op beide percelen ligt een bouwvlak waarbinnen de agrarische bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen gerealiseerd mogen worden. Het perceel op nr. 21 heeft tevens de aanduiding 'Zorgboerderij'. Onderstaande afbeelding geeft de huidige bestemming van het gebied weer.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Schoonhoven, plangebied in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak op nr. 21 en de verbouw van een bestaand bijgebouw tot woning op nr. 23 (in combinatie met de beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse) zijn beleidsmatig mogelijk op grond van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In onderhavige situatie is echter gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan met het oog op de rechtszekerheid en de onderlinge onlosmakelijke samenhang tussen beide ontwikkelingen.

Tevens gelden de volgende plannen:

- 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard' (vastgesteld d.d. 29 januari 2019) om te waarborgen dat er bij nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. In paragraaf 4.4 wordt hier op ingegaan;
- 'Parapluplan Cultuurhistorie en Archeologie' (vastgesteld d.d. 20 oktober 2014) met het doel de cultuurhistorische waarden te beschermen (zie ook paragraaf 4.5).

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

C.G. Roosweg 23

Ter plaatse van de nieuwe woonbestemming is een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. Uit het veldwerk blijkt dat er geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem of in de puinlaag is aangetroffen. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen die de norm voor nader onderzoek overschrijden. De conclusie uit het onderzoek is dat het aspect bodem geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling.

C.G. Roosweg 21

Voor de locatie C.G. Roosweg 21 is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk, omdat de wagenberging geen verblijfplaats betreft waar personen langer dan 2 uur verblijven. Uit een controle van de aanwezige bodeminformatie blijkt bovendien dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

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' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

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^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 16001017 (aan de C.G. Roosweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m^3)	21,05 µg/m^3	19,47 µg/m^3	11,97 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

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

Bijdrage initiatief

Met het initiatief wordt een nieuwe woning gerealiseerd, wordt het bouwvlak van de bestaande zorgboerderij uitgebreid en wordt een moestuin mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen 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. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Beide percelen liggen in de geluidscontour van de C. G. Roosweg, een weg met een maximumsnelheid van 80 km/u. Op het perceel van nummer 23 wordt een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd.

C.G. Roosweg 23
Voor de nieuwe woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de nieuwe woning in kaart te brengen. Dit onderzoek is na te lezen in bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting op de woning 53 dB zal bedragen. Hiermee wordt de voorkeursgrens van 48 dB overschreden, maar de maximaal toelaatbare grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen om deze geluidsbelasting te reduceren stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige of landschappelijke aard. Voor de woning is een hogere grenswaarde verleend. Het besluit hogere waarden is opgenomen in bijlage 12.
De binnenwaarde van de geluidsbelasting mag niet meer bedragen dan 33 dB. Nadat het definitieve ontwerp gereed is, kunnen de noodzakelijk geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

Nr. 21
De uitbreiding van het agrarisch bouwperceel is niet geluidsgevoelig.

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 (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het 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.

Planspecifiek

C.G. Roosweg 23

Voor de nieuwe woning is de ligging naast het agrarisch bedrijf op nr. 21 van belang. De afstand tussen de nieuw te realiseren woning en een aantal van de bedrijfsgebouwen bedraagt minder dan de voorgeschreven. 25 meter. Met de eigenaar van nr. 21 is overeengekomen dat in twee gebouwen geen vee (meer) zal worden gehouden. In een derde gebouw kan alleen in het achterste deel nog (rund)vee worden gehouden. Voor rundvee geldt een vaste afstand van 25 meter tot een naastgelegen woning. Aan deze afstand wordt voldaan. In voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat op een deel van het perceel veestallen zijn uitgesloten. Voor de overige bijgebouwen op het perceel is een geurberekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 5. Uit deze berekening blijkt dat het houden van dieren in de overige bijgebouwen niet zal leiden tot overlast voor de bestaand en de nieuwe woning. In deze bijgebouwen van de zorgboerderij kunnen dieren gehouden worden zonder dat dit het woon- en leefklimaat van op nr. 23 negatief beïnvloedt.

C.G. Roosweg 21

De uitbreiding van het agrarisch bouwperceel betreft geen ontwikkeling die gevoelig is voor geur. Zoals hiervoor is vermeld, wordt voor een deel van het agrarisch bouwperceel opgenomen dat hier geen vee mag worden gehouden.

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 en 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

C.G. Roosweg 23

De dichtstbijzijnde functies die mogelijk hinder op kunnen leveren zijn het agrarisch bedrijf annex zorgboerderij op het naastgelegen perceel nr. 21 en een kleinschalig dierenpension op de C.G. Roosweg 19. Het aspect geur van het naastgelegen bedrijf is reeds behandeld in paragraaf 4.1.4. Wat betreft mogelijke geluidhinder treden geen wijzigingen op ten opzichte van de bestaande situatie. De bedrijfsgebouwen hebben een afschermende werking voor het geluid.

De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden voor een 'rustige woonwijk'. In onderhavige situatie is er echter geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied met een menging en woningen en agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden kunnen in dat geval met 1 stap worden verlaagd. De richtafstand voor het dierenpension bedraagt daarmee 50 meter. De feitelijke afstand tussen het pension en de nieuwe woning bedraagt ruim 90 meter. Het dierenpension is daarom geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

De woning legt evenmin beperkingen op aan de bedrijfsvoering van het dierenpension, omdat er in dat geval al meerdere woningen op kortere afstand liggen die in dat geval maatgevend zijn.

C.G. Roosweg 21

De uitbreiding van het agrarisch bouwperceel is geen milieugevoelige functie. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het perceel op voldoende afstand van omliggende woningen.

Het plan is uitvoerbaar op 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.

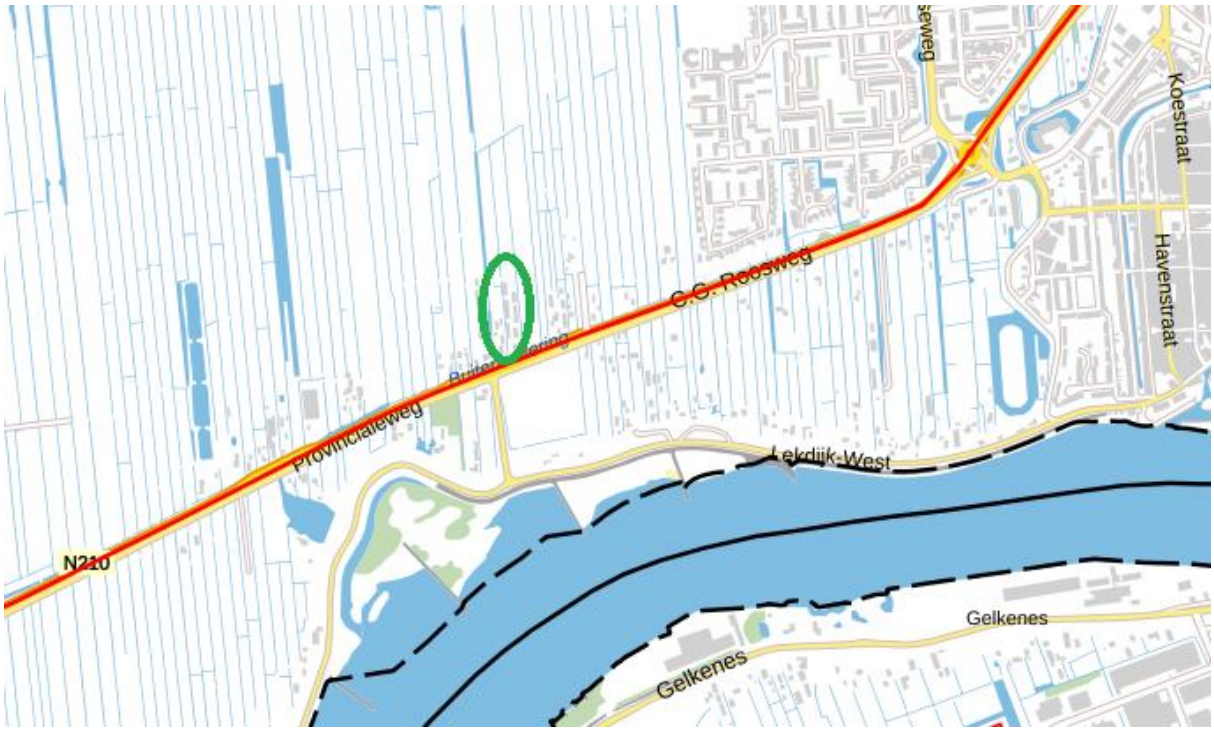
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer 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 m²). 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^{-6} 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^{-6} 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^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Met het initiatief wordt een nieuw kwetsbaar project mogelijk gemaakt, namelijk de woning op nr.23. De vergroting van het agrarisch bouwperceel op nr. 21 is uitbreiding van de bestaande functie, die niet leidt tot een verhoging van het groepsrisico.
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Screenshot risicokaart.nl, plangebied in groen omcirkeld

Uit de risicokaart is op te maken dat ten zuiden van het plangebied op ca. 350 meter een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water ligt. Het PR-plafond voor transport over water ligt bij de vaarwegbegrenzing (zwarte stippellijn). Het plangebied ligt gezien de afstand buiten het invloedsgebied van deze transportroute over water. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg de N210, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand tussen de beoogde nieuwe woning en de N210 is circa 60 meter. Hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze weg (200 m).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de (spoor-)wegen, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:
- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. De Veiligheidsregio heeft dit in haar brief d.d. 14 april 2021 gedaan (zie bijlage 10). De Veiligheidsregio heeft geen bezwaren tegen het bestemmingsplan. Wel kunnen aanvullende eisen worden gesteld bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire

branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie
Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Het initiatief 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 omvat de verbouw van een bestaand gebouw tot woning en een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel ten behoeve van de bouw van een wagenberging. Deze ontwikkelingen zijn niet aan te merken als 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.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast 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.

Waterbeheerplan 2016-2021
Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de

leggers. Het hoogheemraadschap houdt het land veilig en bewoonbaar, nu en in de toekomst, en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. Het beheer en onderhoud zijn gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het (afval)watersysteem. Bij grote investeringen in nieuwe infrastructuur en de aanleg van woon- of werkgebieden, denkt het Hoogheemraadschap actief mee met initiatiefnemers over de mogelijke gevolgen van hun plannen voor overstromingsrisico's, wateroverlast, de waterkwaliteit en de afvalwaterketen.
In het waterbeheerplan staan 10 doelen van het Hoogheemraadschap omschreven. Deze doelen hebben onder andere betrekking op waterveiligheid, optreden bij incidenten en het onderhouden van de waterkering.

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 waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. 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
Met voorliggend plan wordt het bouwvlak aan de C.G. Roosweg 21 aan de achterzijde uitgebreid ten behoeve van de bouw van een wagenberging van 200 m². Een deel van het achterterrein is in de huidige situatie reeds verhard. Naar verwachting blijft de uitbreiding van het verhard oppervlak onder de grens van 500 m² waarboven compensatie van waterberging moet plaatsvinden. Als bij verdere uitwerking van de plannen blijkt dat de uitbreiding van het verhard oppervlak meer bedraagt dan 500 m² zal in overleg met het Hoogheemraadschap worden bepaald waar compensatie kan plaatsvinden, bijvoorbeeld door verbreding van de bestaande watergangen. Daarvoor zal dan een watervergunning worden aangevraagd.

Op de locatie C.G. Roosweg 23 vindt geen uitbreiding van bebouwing of verharding plaats. Compensatie van waterberging is hier niet aan de orde.

Voor beide locaties is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 6 en 7). Uit de watertoets blijkt dat nader overleg met het Hoogheemraadschap nodig is, omdat er sprake is van waterstaatkundige belangen. De voorzijde van de percelen ligt binnen de beschermingszone van de watergang. Hier vinden echter geen ingrepen plaats. In het plangebied is geen waterkering aanwezig.

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van een waterwingebied. Deze is in voorliggend plan met de gebiedsaanduiding Milieuzone - boringsvrije zone en de bepaling in artikel 9.1 opgenomen. Het initiatief heeft geen gevolgen voor de boringsvrije zone.

Het Hoogheemraadschap heeft in haar reactie in het kader van vooroverleg aangegeven dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. Het plan 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 zogenoemde 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
C.G.Roosweg 23
Om de gevolgen van het plan op beschermde gebieden en soorten te beoordelen, is voor de ontwikkeling op het perceel C.G. Roosweg 23 een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze Quickscan is te vinden in bijlage 8. De bevindingen en conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op een afstand van ruim 3 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' en op 295 meter van het NNN-gebied De Hem en Buitenlanden Ammerstol. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot deze gebieden worden hier geen effecten verwacht. De realisatie van een nieuwe woning zal niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied. Evenmin wordt een effect op weidevogels verwacht.

Soortenbescherming
In het plangebied zijn geen beschermde dieren- of plantensoorten aangetroffen. In het rapport wordt geconcludeerd dat het project uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aanvragen van ontheffingen of vervolgonderzoek is niet nodig, mits aan mitigerende en compenserende voorwaarden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan:
- Rooien van struiken buiten het broedseizoen half maart – half juli;
- Geen opslag van grond en zandhopen in het broedseizoen of afwerken in taludhelling < 45°;
- Voorafgaand aan uitvoeren van werken in de periode maart-juli een broedvogelcheck uitvoeren;
- Knotbomen aan westzijde van de projectlocatie afschermend op 2.00 meter uit de stamvoet;
- Het voorkomen van uitstralend licht tijdens de bouw activiteiten;
- Ruim verstoren voor aanvang van het verwijderen van beplantingen;
- Indien mogelijk beplanting rooien buiten de winterrustperiode van egels.

Voorts dient te allen tijd de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen.

C.G. Roosweg 21
De voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak betreft nu een stuk terreindeel wat al gedeeltelijk is verhard met stelconplaten en een deel dat nu in gebruik is als moestuin. De gronden worden reeds intensief gebruikt. In alle redelijkheid mag worden aangenomen dat er door de planontwikkeling geen nadelige effecten te verwachten zijn voor de aanwezige flora en fauna (zie ook de verantwoording bij bijlage 9). Op de betrokken gronden zijn geen bomen of houtopstanden aanwezig. De sloten en het slotenpatroon blijven ongewijzigd.

Met voorliggend plan wordt voor deel van het bedrijfsperceel uitgesloten dat er vee mag worden gehouden. In dit kader worden 15 konijnen verplaatst naar een andere stal. Dit heeft geen nadelig effect op omliggende Natura 2000-gebieden. Een nader stikstofonderzoek is niet nodig.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Beide initiatieven worden ontsloten via de C. G. Roosweg.

C.G. Roosweg 23
De toevoeging van de tweede woning op het perceel van nummer 23 kan leiden tot een beperkte toename van verkeer. Deze is echter verwaarloosbaar ten opzichte van de capaciteit van de C. G. Roosweg. De tweede woning is bereikbaar via de bestaande inrit. Bij een nieuwe woning dient op grond van het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard voldoende parkeerruimte gerealiseerd te worden op eigen terrein. Hiervoor worden de normen gehanteerd van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied (in een weinig stedelijk gebied) is de minimale parkeernorm 2 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel is voldoende ruime aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

C.G. Roosweg 21
De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak maakt het mogelijk om een wagenberging te realiseren op het perceel. Dit leidt niet tot een wijziging van de activiteiten en heeft geen gevolgen voor verkeersstructuur, de hoeveelheid verkeer of de behoefte aan parkeerruimte.

De parkeerregeling uit het 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

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 veiliggesteld 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
In het 'Parapluplan cultuurhistorie en archeologie' heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1". De gronden met deze bestemming zijn mede bedoeld voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige structuren en objecten met een hoge cultuurhistorische waardering te onderscheiden in:
a. de historische gelaagdheid van het gebied;
b. de aanwezigheid van historische materialen, constructies en structuren;
c. de externe structuren van gebouwen en gebieden;
d. stedenbouwkundige ensembles en infrastructuur.

<u>C.G. Roosweg 23</u>
Voor dit perceel is een cultuurhistorische quickscan uitgevoerd om de cultuurhistorische waarden van het erf te bepalen. Hierin zijn niet alleen de gebouwen beoordeeld, maar ook de beplanting en perceleringen. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 2.
Hoog gewaardeerd worden de authentieke onderdelen die dateren uit de periode 19e eeuw (de bouwtijd van de boerderij) tot ca. de jaren vijftig van de vorige eeuw, omdat zij het best de oorsprong en de ontwikkelingsgeschiedenis van het erf tonen.
Onderdelen met de hoogste waardering zijn: het slotenpatroon, de hooiberg, de wagenschuur, het spoelhuis, de hoofdvorm en de resterende balklagen van de boerderij en de knotwilgen. Daarnaast zijn er ook andere gebouwen en objecten die wel deel uitmaken van de geschiedenis en de erfstructuur, maar die te jong of te algemeen zijn om als van hoge cultuurhistorische waarde te kunnen worden beschouwd. Dit zijn bijvoorbeeld de brug, de gepotdekselde gereedschapsschuur, de silo en de fruitbomen op het erf. Concluderend wordt gesteld dat het ensemble van boerderij, hooiberg, wagenschuur, boenstoep/spoelhuis en overige bijgebouwen hoog gewaardeerd wordt op hun cultuurhistorische waarde. Het behoud van het boerderijensemble en de samenstellende elementen ervan is wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Voorliggend plan maakt het mogelijk om de wagenschuur te verbouwen tot woning, met behoud van cultuurhistorische kenmerken. Deze herbestemming biedt de mogelijkheid voor duurzaam behoud van dit gebouw èn het erfensemble. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het niet gewenst om overige bijgebouwen te slopen.

C.G. Roosweg 21

Voorliggend plan maakt het mogelijk om op deze locatie het agrarisch bouwperceel naar achteren uit te breiden. Deze uitbreiding ligt in het verlengde van het huidige bouwvlak. De bestaande verkavelingsstructuur en het slotenpatroon blijven in tact. De voorgenomen ontwikkeling leidt derhalve niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Krimpenerwaard weergegeven. Het plangebied heeft een middelhoge archeologisch verwachting (aangegeven met de aanduiding WA5). Dit houdt in dat bij bodemingrepen dieper dan 1,5 m -Mv en groter dan 2.500 m² eerst een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden om de aanwezige archeologische waarden in de bodem vast te stellen. Voorliggend plan leidt niet tot bodemingrepen van dergelijke omvang. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

Uitsnede uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Krimpenerwaard

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. 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.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien 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 (Grootschalige 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 de systematiek en de regels van dit plan is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Schoonhoven. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden
Deze bestemming ligt op het adres C.G. Roosweg 21. Naast het agrarisch bedrijf is hier ook een zorgboerderij toegestaan. Het agrarisch bouwvlak wordt aan de achterzijde met ca. 900 m² uitgebreid. Voorts zijn aanduidingen opgenomen voor het toelaten van een moestuin en om aan te geven dat op een deel van het perceel geen vee mag worden gehouden. Dit om te voorkomen dat er sprake kan zijn van geurhinder op de naastgelegen woning.
Het achterste gedeelte van het perceel aan de C.G. Roosweg 23 heeft eveneens een agrarische bestemming. Het voormalige agrarisch bouwvlak is hier van de verbeelding verwijderd.

Wonen
Deze bestemming is toegekend aan de bestaande en de nieuwe woning op het adres C.G. Roosweg 23. Voor beide woningen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning is toegestaan. Met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven welke gebouwen een karakteristieke waarde hebben. Deze gebouwen mogen niet zonder omgevingsvergunnning worden gesloopt.

Waarde - Archeologie 5
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 'Buitengebied' overgenomen, maar de regeling uit het archeologiebeleid, verwoord in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen deze dubbelbestemming moet voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 1,5 m -mv een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij in ieder geval een archeologisch onderzoek van de ondergrond plaats moet vinden.

Waarde - Cultuurhistorie 1
Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het Parapluplan 'Cultuurhistorie en Archeologie' en heeft tot doel de aanwezige structuren en objecten met een hoge cultuurhistorische waarden te beschermen.

Milieuzone – boringsvrije zone
Deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van de boringsvrije zone van het waterwingebied.

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.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg worden toegezonden aan de verschillende overleginstanties. In bijlage 11 wordt hier verslag van gedaan. De adviezen van de diverse instanties zijn verwerkt in voorliggend plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In november 2019 is er een informatieavond georganiseerd voor direct omwonenden. De uitkomst van deze avond was dat er geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van het plan. Het plan werd met instemming en goedkeuring ontvangen.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 september 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op verzoek van de initiatiefnemer is de verbeelding van het plan aangepast door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veestallen uitgesloten' iets te verkleinen. In het achterste deel van het betreffende gebouw wordt het daarmee mogelijk om rundvee te houden. Er wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 25 meter tot de naastgelegen woning (zie paragraaf 4.1.4).

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Agrarische BeoordelingsCommissie

Bijlage 2 Cultuurhistorische quickscan

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Geurberekening

Bijlage 6 Resultaat watertoets C.G. Roosweg 23

Bijlage 7 Resultaat watertoets C.G. Roosweg 21

Bijlage 8 Quickscan wet Natuurbescherming C.G. Roosweg 23

Bijlage 9 Ecologische verantwoording C.G. Roosweg 21

Bijlage 10 Advies veiligheidsregio Hollands Midden

Bijlage 11 Nota van beantwoording vooroverleg

Bijlage 12 Besluit hogere grenswaarde

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan C.G. Roosweg 21 en 23, Schoonhoven met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2109BG029-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

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

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

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

agrarisch bedrijf:
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 voorschriften worden onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen agrarische hulp- of nevenbedrijven en landelijke bedrijven.

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

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

bed & breakfast:
het bieden van van recreatief nachtverblijf, kortdurend, in de vorm van logies al dan niet met ontbijt, binnen oorspronkelijk voor andere functies gebouwde gebouwen.

bedrijfsmatige activiteiten in de woning:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf 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.

bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

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

bestaand (in relatie tot bebouwing):
bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan, alsmede bebouwing waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een inwerking getreden bouwvergunning is verleend;

bestaand (in relatie tot gebruik):
gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

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 bebouwing:
bebouwing met cultuurhistorische waarde, waaronder in elk geval bebouwing met de aanduiding "karakteristiek", waarbij naast het hoofdgebouw tevens de aangebouwde voormalige bedrijfsgedeelten die, gelet op de oorspronkelijke functie en bouwwijze, een wezenlijk onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen zonder cultuurhistorische waarde;

extensieve recreatie:
vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen;

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

grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel;

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;

huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

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

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

moestuin:
een tuin waar groenten en andere (eetbare) planten worden verbouwd voor niet-commerciële doeleinden;

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

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

voldoende parkeergelegenheid:
parkeergelegenheid voor auto's, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s), dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

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

wooneenheid:
een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden;

zorgboerderij:
een agrarisch bedrijf dat zorgvragers (verstandelijk of lichamelijk gehandicapten, (ex)psychiatrische cliënten, cliënten uit de verslavingszorg of zorgbehoevende ouderen) dagbesteding en opvang biedt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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.

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.

de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volwaardige grondgebonden veehouderij;
b. bestaande intensieve veehouderij als neventak;
c. agrarisch aanverwant gebruik zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
d. behoud en versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarde, waaronder de openheid en half openheid, het kavel- en slotenpatroon en grensbeplantingen;
e. water;
f. kleinschalige landschapselementen;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. kleinschalig kampeeractiviteiten, met dien verstande dat de agrarische hoofdfunctie in stand blijft, waarbij geldt dat:
    1. de kampeermiddelen uitsluitend mogen worden geplaatst binnen het bouwvlak;
    2. niet meer dan 15 kampeermiddelen per bouwvlak zijn toegestaan;
    3. kampeermiddelen uitsluitend zijn toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    4. permanente bewoning niet is toegestaan.

3.1.2 Zorgboerderij

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een zorgboerderij.

3.1.3 Moestuin

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - moestuin' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een moestuin.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
b. per bouwvlak mag ten hoogste één (bedrijfs)woning worden gebouwd;
c. uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de functies als bedoeld in lid 3.1.1 is uitsluitend toegestaan indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
d. omtrent het bepaalde onder c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een adviseur inzake landbouw, een en ander gelet op:
    1. de volwaardigheid van het bedrijf;
    2. de aard en inrichting van het bedrijf;
    3. de mate van mechanisatie van het bedrijf;
    4. de omvang van het bedrijf;
    5. de al of niet verspreide ligging van de bedrijfsgronden;
    6. de continuïteit van het bedrijf, mede gelet op de leeftijd van de aanvrager en/of de opvolgingssituatie;
    7. het beroep van de aanvrager en het al dan niet hebben van een volledige dagtaak in het betreffende bedrijf;

8. de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen die zijn afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf;
9. het advies als bedoeld onder d kan achterwege blijven indien het bouwplan betrekking heeft op:
    - een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
    - vernieuwing, verandering of uitbreiding van een bedrijfswoning, ten dienste van het bedrijf waarvan die woning deel uit maakt;
    - de oprichting of vergroting van bedrijfsgebouwen met een oppervlak van 200 m² of minder;
    - herbouw van door een calamiteit verwoeste gebouwen of silo's ter voortzetting van het betrokken bedrijf.

e. van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen mag de gezamenlijke inhoud niet meer bedragen dan 650 m3;
f. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
g. met betrekking tot bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen geldt het volgende:
    1. de goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 3 m;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
h. van de overige bedrijfsgebouwen mag de goothoogte niet meer dan 4 m en de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;
i. in afwijking onder het bepaalde in lid h mag de goothoogte van bedrijfsgebouwen over een gevellengte van maximaal 4 meter maximaal 6 m bedragen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak waarbij:
    1. de doorsnede van mestsilo's en watertanks niet meer mag bedragen dan 25 m;
    2. de bouwhoogte van mestsilo's en watertanks niet meer mag bedragen dan 5 m;
    3. de bouwhoogte van voedersilo's niet meer mag bedragen dan 15 m;
    4. de bouwhoogte van sleufsilo's niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
k. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - moestuin' zijn teeltgerelateerde voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m² en een maximale hoogte van 2,5 m;
l. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij geldt dat:
    1. de hoogte van afrasteringen maximaal 1 m mag bedragen;
    2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan afrasteringen maximaal 1,5 m mag bedragen;
    3. de oppervlakte maximaal 5 m2 mag bedragen;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het bepaalde:
in lid 3.2 onder c ten behoeve van het stellen van een maximale omvang van bedrijfsgebouwen waarbij mag worden bepaald dat de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 1.000 m2 mag bedragen;
in lid 3.2 onder a ten behoeve van het handhaven van bestaande doorzichten en de openheid waarbij mag worden bepaald dat nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd op een afstand van maximaal 10 meter van bestaande gebouwen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Stalruimte voor hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a ten behoeve van het oprichten van een stalruimten voor hobbymatig agrarisch gebruik onder de voorwaarde dat:

a. de oppervlakte maximaal 25 m2 bedraagt;
b. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
c. de stalruimte is gelegen op een afstand van minimaal 50 m van een bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen";

d. de stalruimte, voor zover niet gelegen aan een ter plaatse aanwezige ontsluitingsweg, dient te worden gesitueerd binnen een afstand van 50 m vanuit een als zodanig aangewezen verkeersbestemming;
e. bij de stalruimte ten minste 1 ha grond hoort, waarop de stalruimte wordt gebouwd;
f. de stalruimte landschappelijk wordt ingepast.

3.4.2 Paardenbak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij bij een bedrijfswoning of een burgerwoning onder de voorwaarde dat:

a. maximaal 1 paardenbak per bedrijfswoning of burgerwoning wordt gerealiseerd;
b. de paardenbak als volgt wordt gesitueerd:
    1. achter het hoofdgebouw;
    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 25 m van woningen van derden;
c. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m;
d. de hoogte van een hek rondom een paardenbak niet meer bedraagt dan 1,50 m;
e. indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, afschermende 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, een en ander met in achtneming van de Wet geurhinder en veehouderij.

3.4.3 Overige afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van:

a. de bouw van voedersilo's / torensilo's binnen het bouwvlak, waarbij de hoogte ten hoogste 25 m mag bedragen onder de voorwaarde dat gestreefd wordt naar een zo gunstig mogelijke landschappelijke inpassing. Alvorens de ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van de landschappelijke inpassing advies in bij een landschapsdeskundige.
b. de bouw van bedrijfsgebonden gebouwde mestopslagvoorzieningen binnen het bouwvlak, indien zulks noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsuitoefening, waaronder begrepen logistieke en/of milieutechnische redenen, met een inhoud van ten hoogste 3000 m3, een doorsnede van ten hoogste 25 m, een wandhoogte van ten hoogste 7,5 m en een hoogte ten hoogste 10 m.
c. de realisatie van gebouwde mestopslagvoorzieningen buiten het bouwvlak, indien zulks noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsuitoefening, waaronder begrepen logistieke en/of milieutechnische redenen, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gegeven beleidsdoelstellingen met betrekking tot de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied waarop de ontheffing betrekking heeft. In dit kader kunnen zonodig nadere voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de situering en/of landschappelijke inpassing;
d. het bepaalde onder b en c vindt toepassing indien er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en woonkwaliteit van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt, een en ander met in achtneming van de Wet geurhinder en veehouderij.

e. een bouwhoogte tot 2 m boven de nok ten behoeve van kleinschalige windturbines op bebouwing, mits:
   1. geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het buitengebied;
   2. het geen cultuurhistorische bebouwing betreft.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aantal agrarische bedrijven

Per bouwvlak mag ten hoogste één agrarisch bedrijf worden gevestigd.

3.5.2 Verbod gebruik

Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:

a. horeca;
b. detailhandel;

3.5.3 Verbod beplanting

Het is verboden om buiten een bouwvlak bomen of andere houtopstanden te planten of te hebben met uitzondering van één gebiedseigen boom per kavel.

3.5.4 Verbod oppervlakteverharding

Het is verboden buiten een bouwvlak oppervlakteverharding aan te brengen met een oppervlakte van meer dan 200 m2.

3.5.5 Uitsluiten veestallen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veestallen uitgesloten' is het bedrijfsmatig houden van vee niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5.2 onder a ten behoeve van Bed & Breakfast in de bedrijfswoning onder de voorwaarde dat:

a. de functie maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning mag beslaan;
b. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, bij voorkeur uit het zicht vanaf de weg;
c. geen onevenredige inbreuk op de privacy van omwonenden plaatsvindt;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied waarop de wijziging betrekking heeft;
e. alvorens over de ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de verkeersadviseur bij de regiopolitie over de veiligheid van de verkeerssituatie ter plaatse.

3.6.2 Zelfgeproduceerde en streekeigen producten

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5.2 ten behoeve van detailhandel in zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde agrarische producten en detailhandel in agrarische streekproducten, onder de voorwaarde dat:

a. de functie maximaal 20% van de vloeroppervlakte van de totale bebouwing mag beslaan;
b. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, bij voorkeur uit het zicht vanaf de weg;
c. geen onevenredige inbreuk op de privacy van omwonenden plaatsvindt;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied waarop de wijziging betrekking heeft.
e. alvorens over de ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de verkeersadviseur bij de regiopolitie over de veiligheid van de verkeerssituatie ter plaatse.

3.6.3 Kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1.1 ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen buiten het bouwvlak onder de voorwaarde dat:

a. plaatsing binnen het bouwvlak vanwege de bedrijfsvoering of de bebouwing binnen het bouwvlak niet mogelijk is en;
b. de kampeermiddelen direct aansluitend aan het bouwvlak en niet verder dan 30 m van de bestaande bebouwing worden geplaatst.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verboden

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 burgemeester en wethouders:

a. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
b. het vellen of rooien van houtopstanden waaronder (hoogstam)boomgaarden of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ter gevolge kunnen hebben;
c. het dempen, graven en vergraven van watergangen, hieronder het aanleggen van dammen en bruggen mede begrepen;
d. het scheuren van grasland ten behoeve van de permanente omzetting in bouwland;
e. het benutten van gronden ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen;
f. de aanleg van verharde wandel-, fiets-, en kavelpaden;
g. het bebossen of inplanten op gronden die op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan niet bebost of ingeplant waren;
h. ter plaatse van de aanduiding 'afdeklaag' tevens het verrichten van grondwerkzaamheden, inclusief het inplanten van gewassen om bomen, die een aantasting van de afdeklaag betekenen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'landschapstuin' het aanbrengen van oppervlakteverharding.

3.7.2 Uitzondering

Het in lid 3.7.1 van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

3.7.3 Toelaatbaar

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 sub a, b, c en e zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden;

3.7.4 Advies landschapsdeskundige

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van de toelaatbaarheid van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.7.3 advies in bij een landschapsdeskundige.

3.7.5 Advies waterbeheerder

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.7.3 voor zover het gaat om werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3.7.1 onder c advies in bij de waterbeheerder.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
het wijzigen van de situering van de bouwgrens dan wel het uitbreiden van de oppervlakte van een bouwvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is.

Met betrekking tot de uitbreiding van bouwvlakken wordt uitsluitend medewerking verleend, indien:

a. is aangetoond, dat de continuïteit van de bedrijfsvoering de uitbreiding noodzakelijk maakt;
b. de uitbreiding qua oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de gewenste/noodzakelijke bedrijfsomvang;
c. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande agrarische bedrijven, onder meer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne, voldoende afstand tussen bouwvlakken van twee afzonderlijke bedrijven.
d. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de binnen de voor de onderscheiden gebiedsbestemmingen gegeven beleidsdoelstellingen met betrekking tot de waarden van het gebied waarbinnen het bouwvlak wordt gesitueerd. In dit kader kunnen zo nodig nadere voorwaarden worden gesteld aan onder meer de situering van bebouwing;
e. in overleg met het waterschap zorg wordt gedragen voor voldoende watercompensatie; uitgangspunt daarbij is dat minimaal 10% van de oppervlakte waarmee het bouwvlak wordt uitgebreid wordt gecompenseerd in de vorm van open water;
f. het geen bouwvlak betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf'.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling (a tot en met c, 1 tot en met 6) winnen burgemeester en wethouders met betrekking tot de noodzaak/doelmatigheid schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen.

4.2 Bouwregels

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

a. binnen ieder bestemmingsvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
b. de woning dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 650 m^3 bedragen;
d. in geval van herbouw van een woning dient de woning op dezelfde plaats te worden teruggebouwd;
e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat voormalige agrarische bedrijfswoningen en een aangebouwde voormalig agrarische bedrijfsruimte mag worden verbouwd tot woonruimte als uitbreiding van de bestaande woning, op voorwaarde dat daardoor de aard van de woning (boerderij) niet in onevenredige mate wordt aangetast;
f. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
g. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
h. bij iedere woning mogen bijgebouwen worden opgericht, waarbij:
    1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
    3. de gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m^2;
    4. de afstand van de bijgebouwen tot de woning niet meer dan 20 m mag bedragen;
    5. de bijgebouwen uitsluitend achter de (verlengde) voorgevel van de woning mogen worden gebouwd;
    6. de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
i. voor zover de maatvoering van een woning als bedoeld onder c en e ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
j. bij iedere woning mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, waarbij:
    1. de hoogte maximaal 1 m mag bedragen indien deze worden geplaatst voor (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
    2. de hoogte maximaal 2 m mag bedragen indien deze worden geplaatst achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

a. de plaatsing van bijgebouwen bij woningen, waarbij geëist kan worden, dat:
    1. deze worden opgericht op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning;
    2. deze worden opgericht achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Andere situering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder b en d ten behoeve van een andere situering van de woning op het perceel mits:

a. de situering van de woning met maximaal 10 m mag worden gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke woning
b. de nieuwe situering vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt of om redenen van algemeen belang gewenst of toelaatbaar is;

c. geen afbreuk wordt gedaan aan de gebiedseigen waarden en de stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving;
d. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
e. advies wordt gevraagd bij een ter zake deskundige;
f. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dan wel de insteek van een gemeenschappelijke sloot ten minste 5 m bedraagt.

4.4.2 Paardenbak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij, onder de voorwaarde dat:

a. maximaal 1 paardenbak per woning wordt gerealiseerd;
b. de paardenbak als volgt wordt gesitueerd:
    1. achter het hoofdgebouw;
    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 25 m van woningen van derden;
c. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m;
d. de hoogte van een hek rondom een paardenbak niet meer bedraagt dan 1,50 m;
e. indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, afschermende 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, een en ander met in achtneming van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.4.3 Oppervlakte aan bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder h voor zover het de vernieuwing van bijgebouwen betreft waarbij tegelijk minimaal 50% van het teveel aan m^3's aan bijgebouwen wordt gesloopt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aantal wooneenheden

a. Per woning mag maximaal één wooneenheid wordt gevestigd.

4.5.2 Beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

a. Het gedeeltelijk gebruik van een woning inclusief aangebouwd bijgebouw voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten is 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 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning (inclusief aangebouwd bijgebouw) tot een maximum van 30 m2;
    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, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
    4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
b. het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van horeca.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Een omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' kan pas worden verleend nadat de bouwwerken conform de tekening in Bijlage 1 Sloopkaart van deze regels zijn gesloopt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.5.2 onder b ten behoeve van de vestiging van bed & breakfast of een museum onder de voorwaarde dat:

a. de woonfunctie op het perceel gehandhaafd blijft;
b. de functie maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en aan- en bijgebouwen mag beslaan;
c. parkeren op eigen terrein plaats vindt, bij voorkeur uit het zicht vanaf de weg;
d. geen onevenredige inbreuk op de privacy van omwonende plaatsvindt;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied waarop de wijziging betrekking heeft;
f. alvorens over de ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de verkeersadviseur bij de regiopolitie over de veiligheid van de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Verbod

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

5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 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 1,5 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

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

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5.3.2 aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 5.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. de bodem met meer dan 1 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 herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het veranderen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 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 1,5 meter onder het bestaande maaiveld, of;
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m², of;
e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5.4.4 aan de vergunning.

5.4.4 Beperkingen

Aan de vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige structuren en objecten met een hoge cultuurhistorische waardering te onderscheiden in:

d. de historische gelaagdheid van het gebied;
e. de aanwezigheid van historische materialen, constructies en structuren;
f. de externe structuren van gebouwen en gebieden;
g. stedenbouwkundige ensembles en infrastructuur.

6.1.2 Bescherming waardevolle elementen

Met betrekking tot de gronden als bedoeld in lid 6.1.1 geldt dat het realiseren van de krachtens dit plan op gronden in het plangebied gelegde bestemmingen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle structuren en objecten met een hoge cultuurhistorische waardering. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

h. behoud gaat voor vernieuwen;
i. authentiek materiaal gebruik bij vervanging;
j. behoud van de oorspronkelijke hoofdvormen;
k. behoud van onderliggende structuren

6.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in 6.1.1 bedoelde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en) is daarbij het bepaalde in de regels, behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1.1 mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 voor zover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot het behoud en/of de versterking van de aanwezige structuren en objecten met een hoge cultuurhistorische waardering.

6.3.2 Onderzoek

Alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in lid 6.2 kan aanvrager verzocht worden een bouwhistorisch of cultuurhistorisch onderzoek te overleggen, opgesteld door een deskundige, indien er onduidelijkheid bestaat over de monumentale of cultuurhistorische waarde van een bepaald onderdeel in relatie tot de ontwikkeling.

6.3.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in lid 6.2 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de welstands- en monumentencommissie respectievelijk een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

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 gebruiksregels

8.1 Bijzonder gebruiksverbod

a. Het is verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
   1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
   2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
   3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

b. Het is verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving.

8.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

Het bepaalde in lid 8.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsgregels

9.1 Milieuzone - boringsvrije zone

De gronden met de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' zijn aangewezen als boringsvrije zone.

a. De boringsvrije zone overkoepelt het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied. De grond is bestemd voor de bescherming van de afdekkende laag van het waterdoorvoerende pakket.
b. De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeheer of handelingen waarvoor Gedeputeerde Staten toestemming heeft verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

9.2 Karakteristieke bebouwing

9.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 9.2.1 is niet van toepassing:

a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen vergunning zoals bedoeld in lid 9.2.1 is vereist.

9.2.3 Voorwaarden voor verlenen van de vergunning

De in lid 9.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

a. indien door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk of;
b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk en door middel van financiële tegemoetkomingen of anderszins de onevenredig nadelige gevolgen voor de eigenaar niet opgeheven kunnen worden;
c. advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

9.2.4 Voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in lid 9.2.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m^3 en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
b. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
c. de bouw van masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van maximaal 40 meter.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 10, algemene afwijkingsregels, niet kunnen worden gebouwd;
b. een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt;
c. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits die afwijkingen meer bedraagt dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

Artikel 12 Algemene procedureregels

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 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 381 (december 2018) 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 381 (december 2018) 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.

13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1.1, 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.

13.1.3 Advies

Een afwijking als genoemd in 13.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

13.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past artikel 13.1 toe met inachtneming van de CROW-publicatie 381 (december 2018) 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 14 Overgangsrecht

14.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 14.1 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.

14.2 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 14.2, 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 14.2, 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 14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'C.G. Roosweg 21 en 23, Schoonhoven'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Sloopkaart

buro-sro.nl