

Bestemmingsplan

ABELENLAAN 6, OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Gemeente Krimpenerwaard



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

28 januari 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.1931.BP2108DK048-VG01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Verduijn Bouwmanagement
Groenendijk 291
2911 BB Nieuwerkerk aan den IJssel

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

18 juni 2021
14 september 2021
2 november 2021
28 januari 2022

VERSIE

2e versie
2e versie
1e versie
1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving	9
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Milieu	23
4.2 Waterparagraaf	31
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.4 Flora en fauna	37
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	40
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Verbeelding	41
5.3 Regels	41
5.4 Handhaving bestemmingsplan	43
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Regels	47
Hoofdstuk1 Inleidende regels	48
Artikel 1 Begrippen	48
Artikel 2 Wijze van meten	52
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	53
Artikel 3 Wonen	53
Hoofdstuk3 Algemene regels	55
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 5 Algemene bouwregels	56
Toelichting	5

Artikel 6	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 8	Overige regels	59
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 9	Overgangsrecht	60
Artikel 10	Slotregel	61

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1	Bezonningsstudie bestaand
Bijlage 2	Bezonningsstudie nieuw
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Ecologisch onderzoek
Bijlage 8	Nota van beantwoording vooroverlegreacties
Bijlage 9	Nota van beantwoording zienswijzen

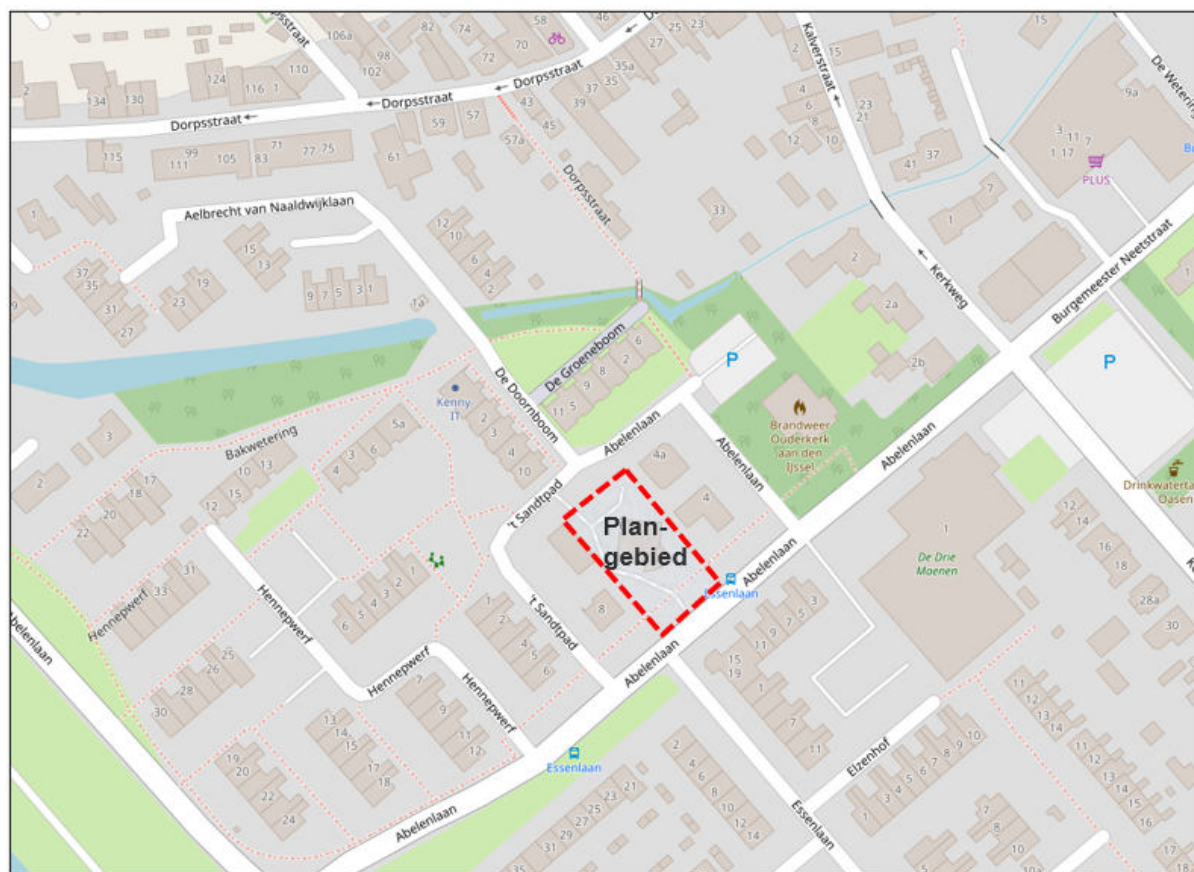
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Abelenlaan 6 in Ouderkerk aan den IJssel staat een leegstaand kantoorgebouw waar de Rabobank was gevestigd. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen het bestaande gebouw te slopen en hiervoor in de plaats drie grondgebonden woningen terug te bouwen. Deze vervolgfunctie wordt passend geacht in de dorpskern. Ingespeeld wordt op de woonbehoefte voor doorstromers om binnen Ouderkerk aan den IJssel te blijven wonen. De herontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel', waarin het pand is bestemd voor 'Kantoor'. In verband hiermede is dit bestemmingsplan opgesteld om drie woningen planologisch mogelijk te maken en de functie van het gehele perceel te wijzigen in 'Wonen'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Abelenlaan 6 nabij het centrum van Ouderkerk aan den IJssel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een bedrijfswoning op nummer 8 met hierachter een timmerbedrijf. Aan de oostzijde staat op nummer 4 een woonhuis met hierachter op nummer 4a een makelaardij. Aan de noordzijde (aan de overzijde van 't Sandtpad/ Abelenlaan) staan galerijwoningen. Ten zuiden van het plangebied staan aan de overzijde van de Abelenlaan grondgebonden woningen. Het plangebied en omgeving is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Situering omgeving plangebied (planlocatie met rood gestippelde lijn aangeduid).

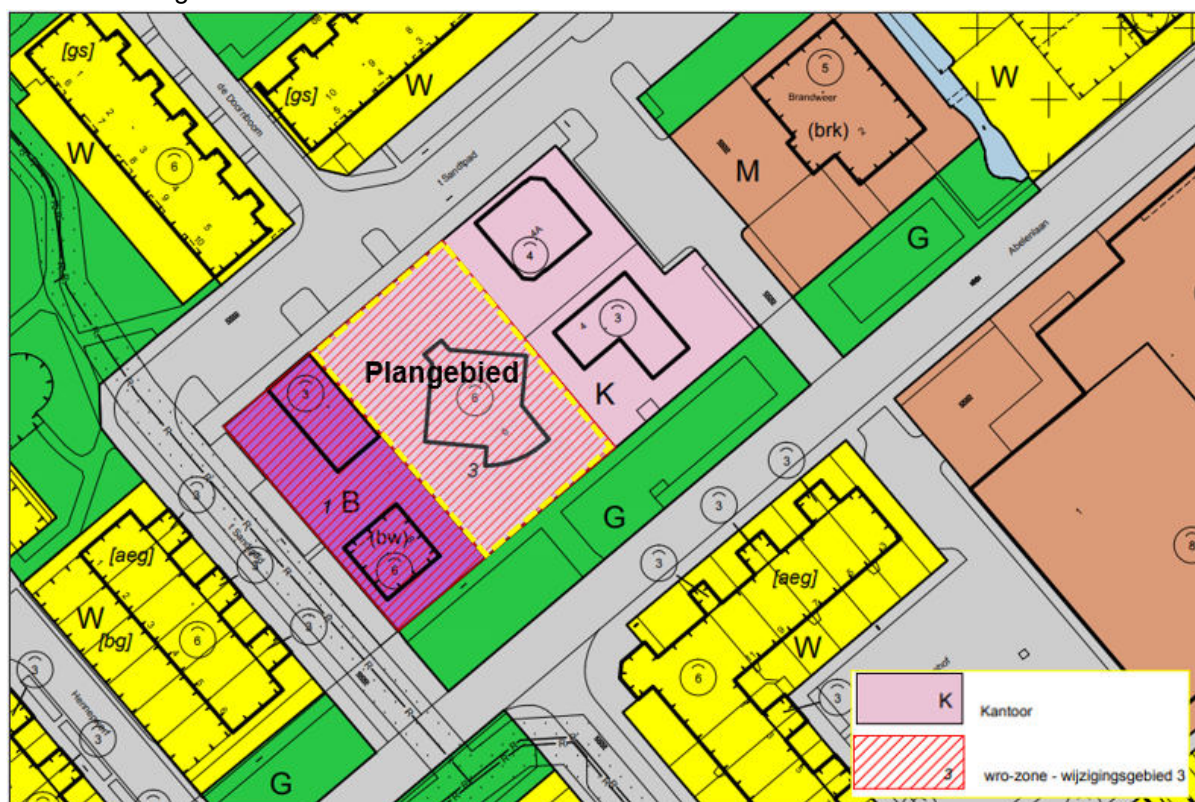
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak Raad van State
"Kern Ouderkerk aan den IJssel"	16 september 2009	n.v.t.
"Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard"	29 januari 2019	n.v.t.

In het bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel' zijn de gronden bestemd voor 'Kantoor' met een bijbehorend bouwvlak. Voor het perceel is op www.ruimtelijkeplannen.nl een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Op grond hiervan kan ten hoogste 1 woning worden gebouwd, nadat de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd.

De verwijzing op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is evenwel niet correct. Dit moet zijn de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' zoals op de analoge verbeelding is weergegeven (figuur 2). Op grond hiervan zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan binnen de 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen van de bestemming "Kantoor" naar de bestemming "Centrum" of "Maatschappelijk". Deze wijzigingsbevoegdheid is niet toepasbaar, omdat de bestemming dient te worden gewijzigd naar 'Wonen' met drie woningen.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel'. Plangebied met geel gestippelde lijn aangeduid.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, waaronder de Waterparagraaf. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt ten zuiden van de historische kern in een planmatige uitbreiding die tot stand is gekomen in de jaren '70 van de vorige eeuw. In deze uitbreidingswijk (bomenbuurt) staan voornamelijk woningen met een klein cluster van kantoren, een aannemersbedrijf met bedrijfswoning en een brandweerkazerne. Meer oostelijk aan de Abelenlaan ligt het winkelcentrum. In noordelijke richting ligt de Dorpsstraat met de historische kern van het dorp langs de Hollandsche IJssel.

Woningen aan De Groeneboom achter plangebied.



Woningen aan Abelenlaan.



Makelaarskantoor aan Abelenlaan 4a.



Oostelijk gelegen winkelcentrum.

Planspecifiek

Aan de Abelenlaan 6 stond tot voor enkele jaren geleden een vestiging van de Rabobank. Voor klanten was het plangebied vanaf de voor- en achterzijde bereikbaar via een voetpad. Aan de achterzijde ligt een parkeerterrein op eigen terrein. Aan de voorzijde van het pand waren voor bezoekers enkele parkeerplaatsen aanwezig. Momenteel staat het pand leeg. Het gebouw zal worden gesloopt.

Het kantoorgebouw met links bedrijfswoning en rechts kantoor.



Links bedrijfswoning op nr. 8 en rechts kantoor op nr. 4.



Achterzijde kantoorgebouw.



Rechts de timmerwerkplaats op nr. 8.

2.2 Nieuwe situatie

Op de plek van het voormalige kantoor van de Rabobank is het plan om één vrijstaande en een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. De twee geschakelde woningen zijn aan de Abelenlaan gelegen op een markante plek aan een doorgaande weg. Deze woningen zullen dan ook een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen. De rooilijn is gelijk aan de naastgelegen bebouwing (bedrijfswoning op nummer 4 en kantoor op nummer 8). De maximum goot- en bouwhoogte is respectievelijk 6 en 10 meter. Qua nokhoogte en volume sluit dit aan bij de belendende bebouwing.

Aan de zijde van 't Sandtpad is een vrijstaande bedrijfswoning gesitueerd. Qua uitstraling sluit deze woning aan op de twee-onder-één-kapwoningen aan de Abelenlaan, zodat er eenheid aan bebouwing ontstaat, die tevens aansluit op de oostelijk gelegen bebouwing. Tussen de woningen en de bedrijfsruimte van de timmerwerkplaats wordt een afstand van minimaal 10 meter aangehouden. De woningen grenzend aan de bedrijfsruimte krijgen een voordeur in de gevel haaks op de wegrichting, zodat aan deze zijde geen uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. Dit is als zodanig in de regels en op de verbeelding vastgelegd door de aanduiding 'gevellijn' op te nemen. De woningen krijgen elk een vrijstaande berging. Wel zijn hier vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Hiervoor is een bouwaanduiding opgenomen voor zover deze worden gebouwd voor de voorgevel van een hoofdgebouw.

Om te voorkomen dat er tussen de twee bouwvlakken en aangrenzende wegen bijgebouwen worden gebouwd is hiervoor de aanduiding 'openheid' opgenomen. In de regels (artikel 3.2.4) wordt geborgd dat hier geen vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan. Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Nieuwe situatie (indicatief).

2.2.1 Bezonningsstudie

Met een bezonningsstudie is het verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. Voor 4 verschillende data (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) zijn steeds 3 tijdstippen gekozen: ochtend, middag en namiddag.

Uit het bezonningsonderzoek (bestaande situatie en nieuwe situatie) blijkt dat door de bouw van de vrijstaande woning, het kantoor ten noordoosten van Abelenlaan 6 in het voorjaar en in het najaar enige toename van schaduw ondervindt in relatie tot de huidige situatie. Dit betreft alleen schaduw bij laagstaande zon. De aanwezige beplanting, bomen en struiken zorgen in de huidige situatie al voor meer schaduw dan het nieuwe plan zal doen. Gelet op de vormgeving van het kantoorpand ten noordoosten van het perceel Abelenlaan 6, de gebruiksfunctie als kantoor en de reeds aanwezige groenbeplanting met bomen en struiken aan deze zijde van het perceel, is geen sprake van een onevenredige inbreuk op lichtinval en bezonning van het terras. De bezonningsstudie is opgenomen in Bijlage 1 (bestaande situatie) en Bijlage 2 (nieuwe situatie).

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Abelenlaan. Deze weg vormt de wijkontsluitingsweg tussen Goudarak en Krimpen aan den IJssel. De maximum snelheid is 50 km/uur. Deze ontwikkeling zal ten opzichte van de bestaande planologische situatie geen extra verkeer aantrekken. De Abelenlaan heeft voldoende capaciteit om deze planontwikkeling op te vangen.

De drie woningen worden ontsloten vanaf de Abelenlaan (twee-onder-één-kapwoningen) en 't Sandtpad (vrijstaande woning). Gelet op het feit dat er sprake is van bestaande uitritten en de intensiteit van de uitritten minimaal is, bestaan er geen verkeerskundige bezwaren hiertegen.

De Abelenlaan.



Openbaar parkeergebied aan 't Sandtpad.



Uitrit vanaf 't Sandtpad.



Parkeerterrein op eigen terrein.

Parkeren

Ieder plan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf. De vraag hoe wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord in het parkeerbeleid van de gemeente Krimpenerwaard. De gemeenteraad heeft dit beleid op 29 januari 2019 vastgesteld in het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernorm van thans de richtlijnen van het CROW 2018 (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek, publicatie 381). De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Parkeerkencijfers woningen.

Categorie matig stedelijk/ rest bebouwde kom	parkeerkencijfers	aandeel bezoekers
koop vrijstaand	2,2 (gemiddeld)	0,3 pp per woning (incl.)
koop twee-onder-één-kap	2,1 (gemiddeld)	0,3 pp per woning (incl.)

In de nieuwe situatie zijn afgerond 2 parkeerplaatsen per woning nodig. De kavels zijn dusdanig van omvang dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is voor minimaal 2 auto's per kavel, zodat kan worden voldaan aan de parkeernorm. Bij uitwerking van bouwplannen dient te worden aangetoond dat hieraan kan worden voldaan. In artikel 8.1 Parkeren van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in de herontwikkeling van een perceel in bestaand stedelijk gebied met 3 woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze (14) belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS), thans Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Met dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen gemoeid.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 3.2.2 en 3.3.1. De invulling van het plangebied met drie woningen voor de doelgroep doorstromers sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) van Ouderkerk aan de IJssel. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 7 augustus 2021 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening. Voor deze planontwikkeling zijn de opgaven *wonen, ruimte en verstedelijking* relevant.

In de Omgevingsvisie maakt het plangebied op kaart 59 onderdeel uit van het 'Bestaand stads- en dorpsgebied 2018' (figuur 4). Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de

gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

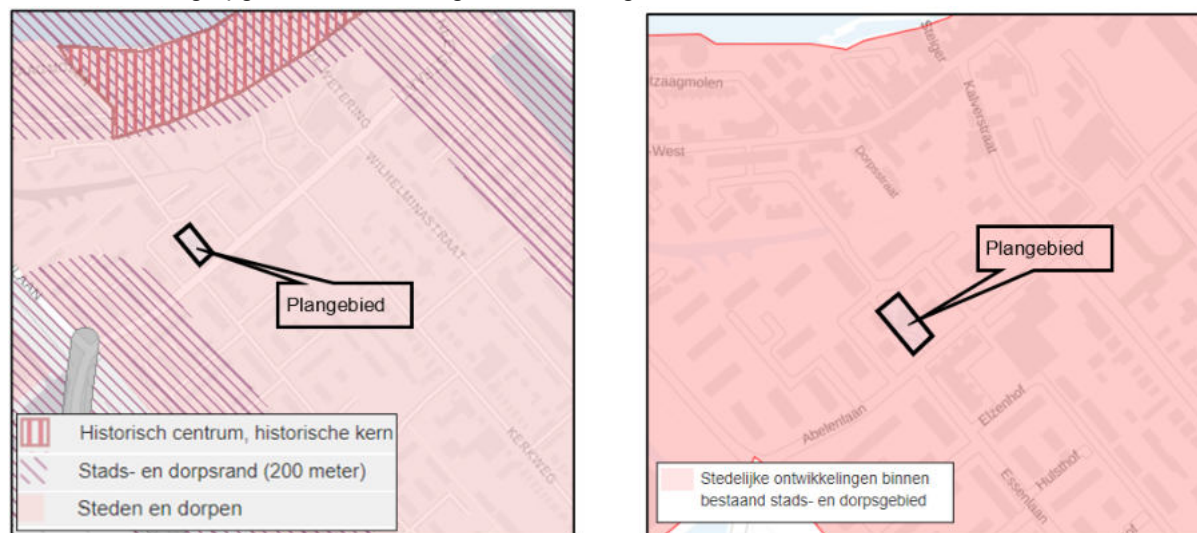
De *ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door rivierklei en veen in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap, als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil herkenbaar houden tussen komgronden en oeverwallen.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide) landschap aan een rivierdijk van een dijklint. De structuur in de veengebieden 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. Richtpunten zijn onder andere dat nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van steden en dorpen (figuur 4). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De herontwikkeling met woningbouw is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterking van het vitale dorpscentrum. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik; de richtpunten zijn niet in het geding. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Woonagenda.



Figuur 4: Links uitsnede Omgevingsvisie Kaart 59. Rechts Kwaliteitskaart 'Laag van de Stedelijke Occupatie'. Het plangebied is met zwarte omlijning aangeduid.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 3 woningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het oprichten van zes woningen in een dorp, dat voornamelijk uit lintbebouwing bestaat (waarvan drie woningen rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid), wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRVs 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De behoefte naar deze woningtypologie is volop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 terwijl deze herontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, omdat een niet meer in gebruik zijnde kantoor plaatsmaakt voor woningen in het bestaand dorpsgebied. Een toetsing aan de Ladder is niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunt wordt onder

andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al staat in de directe omgeving. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de BSD. De planontwikkeling is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (zie paragraaf 3.3.1). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de provinciale belangen. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempooversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Krimpenervaard

De Krimpenervaard ligt tussen de Hollandsche IJssel en de Lek en is op een aantal punten fysiek

bereikbaar vanuit de omliggende gemeenten in Midden-Holland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. Het heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door een vooral dorps en landelijk woonmilieu.

Conclusie

Er wordt een kantoor gesloopt. In de plaats hiervan worden drie woningen toegevoegd in de dure koopsector. Dit levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in de gemeente Krimpenerwaard. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (drie woningen) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 14 juli 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is het beleid voor de fysieke leefomgeving beschreven met het oog op de naar verwachting op 1 juli 2021 in werking treden van de Omgevingswet.

Versterken kwaliteiten Krimpenerwaard

De gemeente vindt het belangrijk richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op de leefomgeving. Het gaat vooral om initiatieven en ontwikkelingen die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom is een omgevingsvisie opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. Bij het opstellen van de visie en speerpunten is uitgegaan van de kwaliteiten en waarden van de Krimpenerwaard. De Omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen antwoord op de vraag hoe de toekomst van de Krimpenerwaard eruit ziet. De inhoud is in samenspraak met inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en partners gerealiseerd.

Belangrijke opgaven

De komende jaren wil de gemeente werken aan sterke en leefbare kernen, duurzame economische ontwikkeling, de klimaat- en energietransitie en veranderingen in het landelijk gebied. De visie helpt inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, investeerders en de gemeente bij het maken van plannen, initiatieven en beleid. De Omgevingsvisie nodigt uit samen te blijven werken aan een veilige, gezonde en duurzame Krimpenerwaard; waar het prettig wonen, werken, ondernemen en recreëren is.

Samen initiatieven tot succes maken

De gemeente staat positief tegenover nieuwe initiatieven. Initiatieven die passen bij de Krimpenerwaard en bijdragen aan haar toekomst. Zij hanteert het 'ja-mits' principe. Het is een kans om meer te werken vanuit wensen en signalen van de samenleving, vanuit vertrouwen en minder vanuit regels. Ook daagt de gemeente initiatiefnemers en haarzelf uit al in een vroeg stadium contact te zoeken met alle betrokken partijen. Participatie is immers een van de belangrijke aspecten van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 9 mei 2017 de 'Woonvisie gemeente Krimpenerwaard; kerngericht!' vastgesteld. Daarmee is het een basis gelegd voor het maken van prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties en huurdersorganisaties en voor verdere uitvoering van beleid in samenwerking met de belangrijkste stakeholders (zoals ontwikkelaars, zorgpartijen en dergelijke).

Deze Woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid in de komende jaren, waarin een stevige ambitie is neergelegd om de kracht als goed woon- en leefgebied verder te versterken. Het doel is te streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling ten behoeve van de kwaliteit van de kernen. Krachtige kernen met een breed woningaanbod, verbonden met een aantrekkelijke, groene omgeving waar mensen in alle leeftijden en omstandigheden kunnen blijven wonen. In woningen die veilig, comfortabel en duurzaam zijn.

In het raadsbesluit is het college opgedragen om de uitwerking van de beleidsuitgangspunten voor de kernen binnen een half jaar afgerond te hebben (inclusief het in beeld brengen van alle potentiële woningbouw- en herontwikkelingslocaties) en daarbij tevens de te rapporteren over de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen.

Een bouwprogramma met ambitie: flexibel en vraaggestuurd

De gemeente zet zich in voor de realisatie van een stevig woningbouwprogramma waarmee zij kan

groeien, vitaal blijft maar ook vrij kan ademen. Vrij ademen betekent voor de gemeente 'organisch' vanuit haar kernenstructuur aansluitend bij de mogelijkheden en de potentiële behoefte per kern. Daarbij zal ook scherp worden gekeken naar herbestemming van leegstaand vastgoed (ook vrijkomend agrarisch vastgoed in het kader van de Gebiedsovereenkomst Veenweiden Krimpenerwaard). Met een dergelijke aanpak gaat de raad het karakter van de gemeente (kernen in het groen) versterken en draagt daarmee bij aan de vitaliteit van de verschillende kernen. Daarbij gaat het primair om een bijdrage aan het behoud en de versterking van het sociaal maatschappelijke infrastructuur en niet om kost wat kost voorzieningen in stand te willen houden.

Duurzame gemeente

Als gemeente wil zij de lat van verduurzamen hoog leggen. Als landelijke gemeente gaat zij een stevige bijdrage leveren aan een verstandig klimaatbeleid. De gemeente beseft dat rond 2050 het aardgas zo'n beetje op zal zijn en dat zij daarom vanaf heden moet toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad die niet langer met aardgas verwarmd hoeft te worden. Zij wil een duurzame ontwikkeling stimuleren door ook in te zetten op energiezuinige woningen en energiebesparing.

Bevorderen van doorstroming voor een betere match tussen vraag en aanbod

De gemeente wil een gezonde woningmarkt, waarin iedereen die in Krimpenerwaard wil (blijven) wonen hier terecht kan en een passende woning kan vinden. Ingezet wordt op passende nieuwbouw, maar zij realiseert zich tegelijkertijd dat 90% tot 95% van de woningvoorraad van 2030 er nu al staat. Het is daarom van belang om de bestaande voorraad zo efficiënt mogelijk in te zetten. Met het bevorderen van doorstroming stimuleert de gemeente dat er meer bestaande woningen vrijkomen voor woningzoekenden en faciliteert zij de wooncarrière.

Groene gemeente met vitale kernen

De kracht en de vitaliteit van de kernen zijn een bijzondere kwaliteit. Deze wil de gemeente behouden en versterken. Het landelijke en dorps karakter betekent dat zij waardevol groen respecteert. Zij houdt bij verdichting of kleine uitbreiding er rekening mee dat dit ook leidt tot een kwaliteitsverbetering. Hiervoor stelt de gemeente een helder afwegingskader op waarbij belangrijke kwaliteitscriteria worden meegenomen.

Ook zet de gemeente in op hergebruik van leegstaand vastgoed en gaat zij voor omvang van projecten passend bij de betreffende kern. De uitbreiding zal in de kleinere kernen voornamelijk neerkomen op kleinschalige (particuliere) initiatieven en het stimuleren van pilots op initiatief van bewoners door 'kleine zaadjes te planten' om te toetsen of iets werkt. Voor projectmatige bouwprojecten in de grotere kernen kiest de gemeente voor een gevarieerd programma (type woning en prijsklasse voor verschillende doelgroepen). Daarbij is de verbinding van de kernen met de omliggende groene ruimte van belang om een geleidelijke overgang te realiseren. Deze stedenbouwkundige opzet is uitstekend te combineren met duurzame dorpsuitbreiding en innovatieve woonconcepten en vernieuwende woonmilieus. De vitaliteit van de kernen behoudt de gemeente door waar mogelijk in te zetten op goede voorzieningen met behoud van de specifieke onderscheidende kenmerken per kern.

Toetsing planontwikkeling aan Woonvisie

Er is behoefte aan meer woningen in de woonkern van Ouderkerk aan den IJssel. Er is hoofdzakelijk vraag naar twee typen woningen:

- woningen die geschikt zijn voor senioren: nultredenwoningen ofwel appartementen met lift;
- eengezinskoopwoningen tot € 225.000,-.

Daarnaast is uit onderzoek (2018) gebleken dat er vraag is naar vrijstaande koopwoningen, met name in de middeldure prijs categorie. Dit geldt ook voor koopappartementen met lift.

Gesteld kan worden dat het oprichten van drie grondgebonden woningen in de dure koopsector een bijdrage levert aan de doelstellingen van de Woonvisie, omdat er drie koopwoningen voor de doelgroep doorstromers worden toegevoegd.

Deze woningen dragen tevens bij aan het in stand houden van het sociale netwerk, gemeenschapsleven, identiteit van een dorp, ruimtelijke kwaliteit en aan een levendig verenigingsleven. De woningen worden duurzaam gebouwd.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Krimpenerwaard” vastgesteld. De nota is op 1 januari 2017 in werking getreden. Vanaf dat moment vervallen de Welstandsnota's van de voormalige gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist.

De nota bevat de beleidsregels met daarin de criteria die de gemeente toepast bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Met de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Krimpenerwaard” is gekozen voor harmonisering en deregulering van het welstandsbeleid met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Een groot aantal woongebieden en bedrijventerreinen hebben een soepel toetsingsniveau waarbij verbouwingen welstandsvrij zijn. Om onaanvaardbare situaties tegen te gaan is een excessenregeling opgenomen. De eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ kan aangeschreven worden om die strijdigheid op te heffen.

Ter ondersteuning van het beleid zijn er twee kaarten gemaakt. Er is een niveaukaart en een gebiedenkaart. De invulling van de beleidskaarten zijn een vertaling van de hoofdlijnen van de ruimtelijke kwaliteit in de Krimpenerwaard ten behoeve van de toetsen van het uiterlijk van bouwwerken op zichzelf en in hun omgeving.

De Abelenlaan maakt in de Nota onderdeel uit van een soepel niveau. In gebieden met een soepel niveau mogen bouwplannen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte en de buurt of het terrein. In deze gebieden gaat de aandacht met name uit naar de overgangen met andere gebieden, zoals het landschap.

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand zijn er gebieden te onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën. Per gebied zijn een beschrijving, waardering en enkele uitgangspunten opgenomen. Afhankelijk van het gevraagde niveau zijn de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid beschreven. De per gebiedstype opgestelde criteria moeten in samenhang met beschrijving, waardering en uitgangspunten geïnterpreteerd worden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Dorpskernen (gebied 1B). Hiervoor zijn gebiedsgerichte criteria aangegeven. Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van drie woningen mogelijk.

Conclusie

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de in de Nota vastgelegde gebiedsgerichte criteria. De aanvragen omgevingsvergunning zullen om advies worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Aan de door de commissie te maken opmerkingen zal worden voldaan.

3.4.4 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit. In de waterparagraaf 4.2.4 wordt hierop ingegaan. Tevens zal hierin aandacht worden besteed aan waterhuishoudelijke aspecten.

Duurzame gemeente

In de door de gemeenteraad van Krimpenerwaard op 9 mei 2017 vastgestelde 'Woonvisie gemeente Krimpenerwaard; kerngericht!' is tevens aandacht besteed aan duurzaamheid. Als gemeente wil zij de lat van verduurzamen hoog leggen. Als landelijke gemeente gaat zij een stevige bijdrage leveren aan een verstandig klimaatbeleid. De gemeente beseft dat rond 2050 het aardgas zo'n beetje op zal zijn en dat zij daarom vanaf heden moet toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad die niet langer met aardgas verwarmd hoeft te worden. Zij wil een duurzame ontwikkeling stimuleren door ook in te zetten op energiezuinige woningen en energiebesparing.

Conclusie

De woningen worden volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Deze worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. Voorts worden zonnecollectoren op de daken geplaatst. Bij

uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van drie woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij dit bestemmingsplan.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit aspect is beschreven in paragraaf 4.3. De drie woningen liggen evenmin binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Dit onderwerp is beschreven in paragraaf 4.4.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden

geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden zijn opgenomen in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt aan een wijkontsluitingsweg in de dorpskern van Ouderkerk aan den IJssel. Naast woningen zijn hier bedrijven, dienstverlening en (iets verderop) winkels aanwezig. In verband met de aanwezigheid hiervan is sprake van een gebied met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. In de directe omgeving van het plangebied zijn de in tabel 4.2 genoemde milieubelastende activiteiten aanwezig.

Tabel 4.2: Overzicht milieubelastende activiteiten in omgeving.

Adres	Bedrijfsnaam	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied	Feitelijke afstand	Nader onderzoek
Abelenlaan 4a	Van der Velden Makelaardij (categorie 1)	0 meter	circa 3 m vanaf bouwvlak	Nee
Abelenlaan 4	Kantoor (categorie 1)	0 meter	circa 5 m vanaf bouwvlak	Nee
Abelenlaan 8	Timmerbedrijf Jaap Mourik (categorie 2)	10 meter	Circa 10 m (vanaf bouwvlak woningen tot bedrijfsloods)	Ja

Voor de naastgelegen makelaardij zijn er geen beperkingen als gevolg van een herontwikkeling naar wonen. Voor het naastgelegen aannemersbedrijf kan het volgende worden opgemerkt.

Timmerbedrijf Jaap Mourik

De activiteit van het aannemersbedrijf valt onder milieucategorie 2. Voor gemengd gebied kan op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd door

Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 17 juni 2021, rapportnummer 07721-54688-03, Bijlage 4). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is vastgesteld of ter plaatse van (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de activiteiten van omliggende bedrijven. Er zijn twee rekenmodellen opgesteld, één voor de maximaal planologische mogelijkheden en één voor de feitelijke situatie. Uit de rekenresultaten volgt het volgende:

- In de feitelijke situatie wordt op de nieuwbouwwoningen voldaan aan stap 3 van de VNG-publicatie en aan de standaardvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.
- In de beoogde situatie ontstaat er een overschrijding van stap 3 van de VNG-publicatie bij een maximale planologische invulling van Timmerbedrijf Jaap Mourik. Deze fictieve overschrijding is niet realistisch in een representatieve invulling van de maximaal planologische mogelijkheden. Daarnaast zou er ook een overschrijding ontstaan op bestaande woningen.
- Er is geen sprake van indirecte geluidhinder.
- De bestaande woningen zijn maatgevend voor de geluiduitstraling van het timmerbedrijf.

Resumerend kan het aannemersbedrijf voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De dichtstbijzijnde woning wordt op minimaal 10 m van de bedrijfsloods gebouwd, zodat er geen beperkingen zijn. Andersom geredeneerd wordt er voor bewoners van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde woonfunctie milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zal opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen het oprichten van drie grondgebonden woningen.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaai

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

Spoorweglawaaai

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Wegverkeerslawaaai

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Abelenlaan en Burgemeester Neetstraat. Op deze wegen is de maximum snelheid 50 km/h. Deze wegen zijn binnenstedelijk en hebben een zonebreedte van 200 m. De overige wegen binnen een zone van 200 meter zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en drie nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 21 mei 2021, rapportnummer 07721-54688-02, Bijlage 4). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Abelenlaan maximaal 57 dB bedraagt op de zuidoostgevel van de twee-onder-een-kap woningen. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting op de achterliggende woning is lager dan de voorkeursgrenswaarde (maximaal 48 dB).

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting van de volgende 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt, te weten hwt Sandtpad en de Essenlaan. Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege Het Sandtpad maximaal 53 dB bedraagt op de noordwestgevel van de vrijstaande woning. De geluidbelastingen op de twee-onder-een-kap woningen is lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Essenlaan maximaal 42 dB bedraagt op de zuidoostgevel van de twee-onder-een-kap woningen.

- Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn niet financieel doelmatig.
- De woningen hebben een geluidluwe zijde en buitenruimte aan de noordwestzijde.

- De woningen voldoen aan de eisen uit het hogere waarden beleid van de gemeente

Geadviseerd wordt om hogere waarden aan te vragen voor de Abelenlaan van 57 dB voor de twee tweeonder-een-kap woningen aan de Abelenlaan. Deze procedure zal gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij realisatie van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

Spoorwglawaai

De planontwikkeling ligt buiten een onderzoekszone van een spoorlijn, zodat er vanuit railverkeerslawaaieen beperkingen zijn.

Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er vanuit industrielawaai geen beperkingen zijn.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaai is doorlopen. Deze procedure is gelijktijdig gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het (ontwerp) Besluit hogere waarden Wet geluidhinder is opgenomen in Bijlage 5.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van oktober 2013. Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is als veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen.

Onderzoek/ beoordeling

In verband met onderhavige planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Waders Milieu B.V. te Waddinxveen (rapport van 31 mei 2021, kenmerk 21412801A, Bijlage 6). Uit de resultaten kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Verder wordt de grond ter plaatse van de gedempte dwarsloot op de locatie als verdacht beschouwd. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. De hypothese 'verdachte locatie' wordt bevestigd. In de baksteenhoudende zandlaag (0,05-0,9 m -mv) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en PCB aangetoond. De ondergrond ter plaatse van de gedempte dwarsloot, bestaande uit klei met sporen houtskool en metaal, bevat alleen een licht verhoogd molybdeengehalte.

In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan barium en een licht verhoogd gehalte aan zink gemeten. De matig verhoogde concentratie aan barium heeft zeer waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). Mede doordat de interventiewaarde voor barium in het grondwater niet wordt overschreden, wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw van woningen op de locatie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om vervolgbodemonderzoek uit te voeren.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten in het plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden, zijn er voor NO₂ minder strenge grenswaarden van kracht. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen

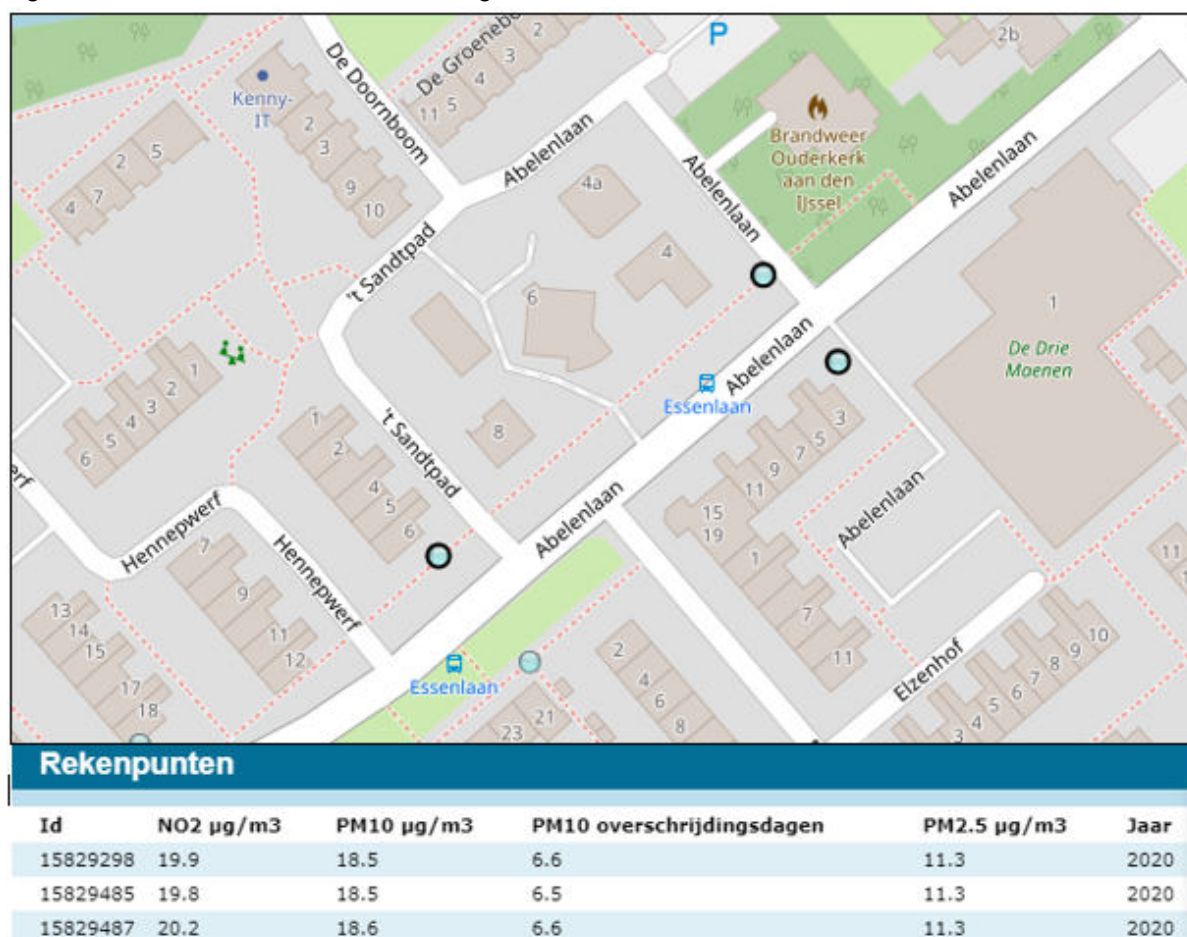
met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek/ beoordeling

Voor de toetsing of het plan in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van sloop van een bankgebouw ten behoeve van het oprichten van drie woningen. De NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, is geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$ en EC-concentratie langs de Burgemeester Neetstraat en Abelenlaan. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$ en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden.

Uit figuur 5 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste $20,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste $18,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor $\text{PM}_{2.5}$ geldt dat de hoogste concentratie $11,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat

Figuur 5: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.



Conclusie

De drie woningen vallen onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege kan blijven. In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit overigens in het plangebied aan de grenswaarden. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

In het Basisnet Water is de op circa 190 meter ten noorden van het plangebied gelegen Hollandsche IJssel als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen GR verantwoording nodig is. Evenmin geldt hier een plasbrandaandachtsgebied. De IJssel vormt derhalve geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

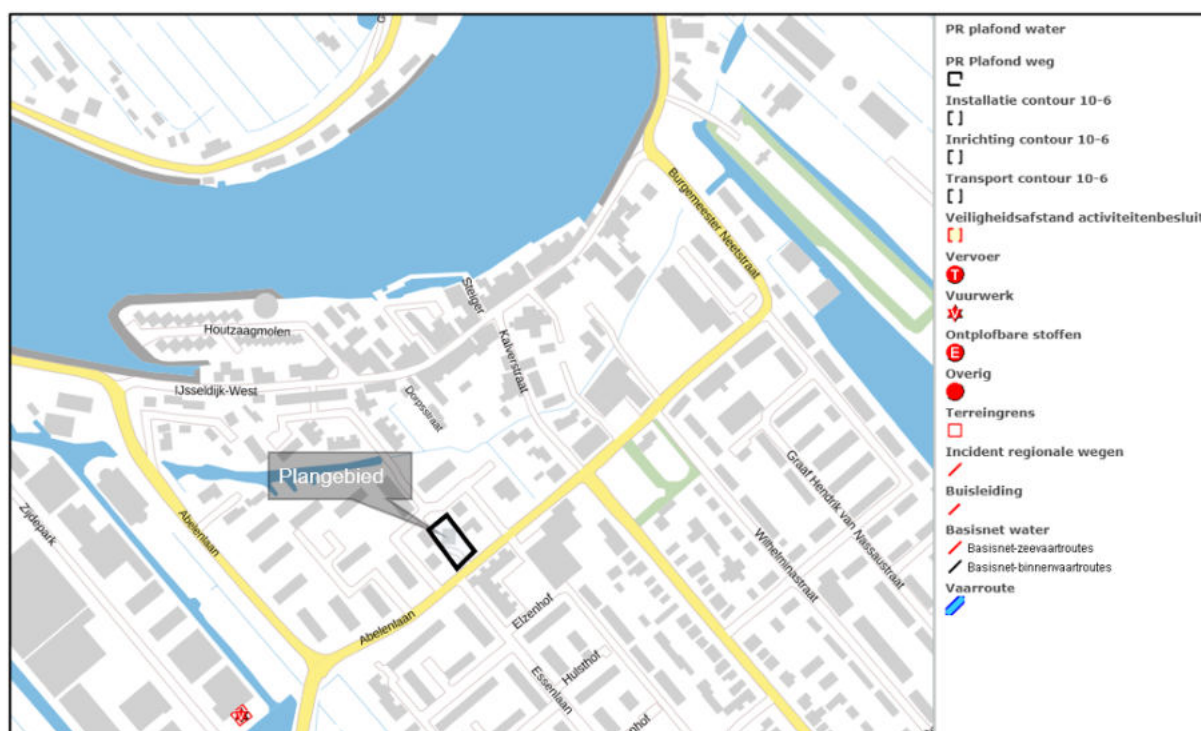
Voor risico-afstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 6) zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd.



Figuur 6: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart omlijnd).

Ontploffbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens weer meer onderzoek nodig zijn.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is volgens ODMH niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kan ODMH niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

4.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

4.2.2 Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In de Omgevingsvisie is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. De visie omvat onder andere het wettelijk verplichte regionale waterplan als genoemd in artikel 4.4 van de Waterwet. Voor de provincie zijn naast de Waterwet (Omgevingswet in 2021) en de Drinkwaterwet ook andere kaders en plannen bepalend en richtinggevend voor het beleid ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

4.2.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

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, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie: www.hhsk.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- de waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

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

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

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

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

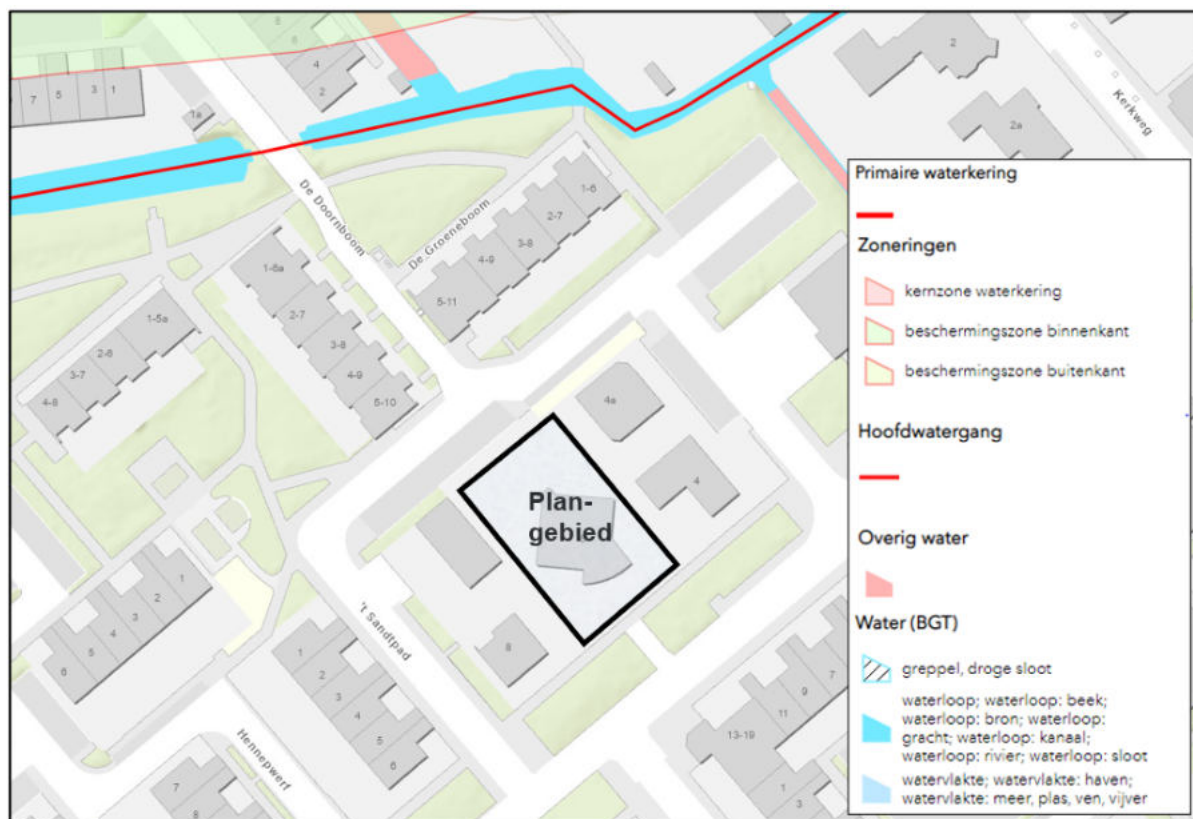
4.2.4 Waterhuishouding

Veiligheid en Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in een kernzone en/of beschermingszone van een waterkering. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewateren

Op de Legger oppervlaktewateren liggen in het plangebied geen watergangen (figuur 7). Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede Legger oppervlaktewatersysteem

Beschrijving waterkwantiteit

Toekomstige situatie en waterafvoer

In het plangebied vindt sloop van een voormalig bankgebouw met verhard terrein en groen plaats ten behoeve van het oprichten van drie woningen. Het verhard oppervlak wijzigt nagenoeg niet. Demping van sloten vindt niet plaats, zodat het realiseren van vervangend water niet nodig is.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Het hemelwater van de daken van de bebouwing zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Het afvalwater wordt op de bestaande riolering aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Wateradvies

Via www.dewatertoets.nl is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard d.d. 10 april 2021, dossiercode 20210410-40-26091, op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de verstrekte

gegevens concludeert het Hoogheemraadschap dat er een waterstaatkundig belang is. Deze belangen worden door het uitvoeren van dit plan echter niet of slechts beperkt beïnvloed. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies.

Op basis van de verstreekte gegevens heeft het Hoogheemraadschap geconcludeerd dat er geen sprake is van een waterbelang.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

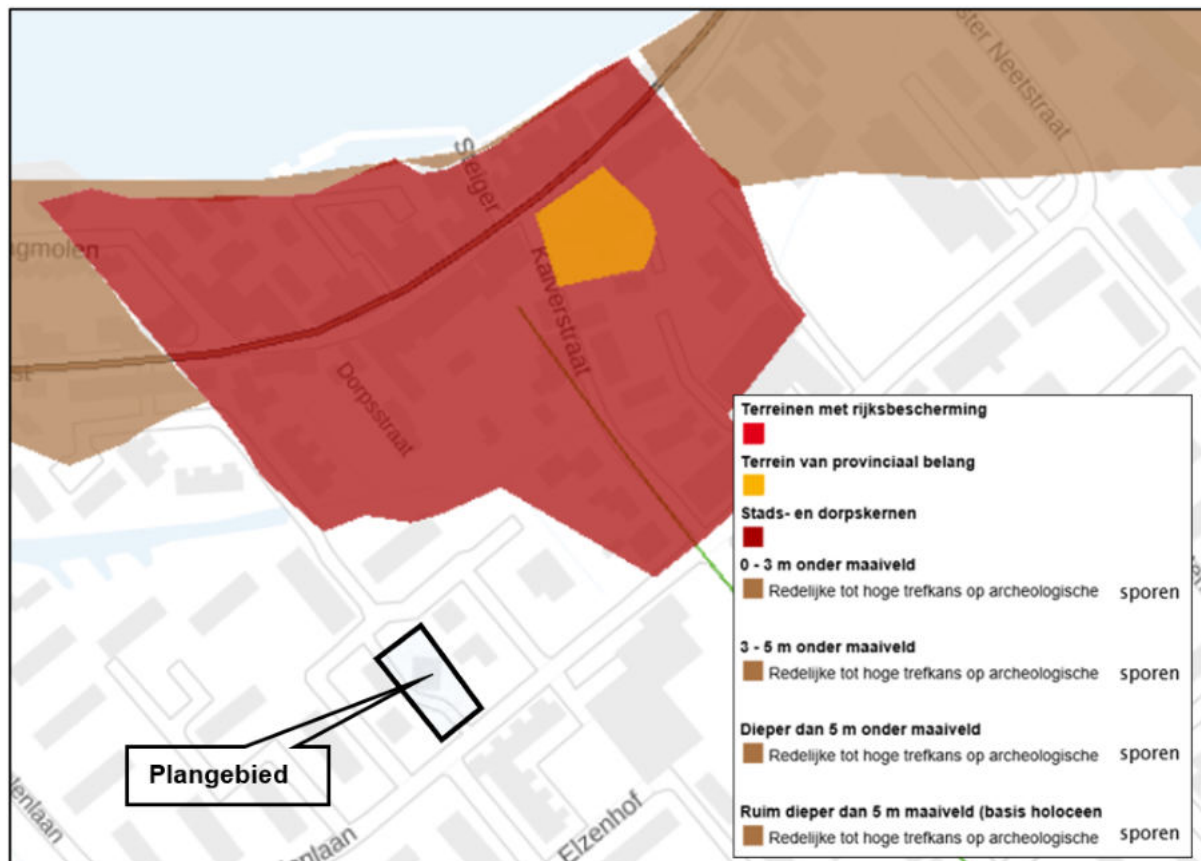
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt ten zuiden van geulafzettingen/ stroomgordels met een bewoningsperiode vanaf de Bronstijd of IJzertijd of Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied geen trefkans op archeologische sporen is (zie figuur 8).



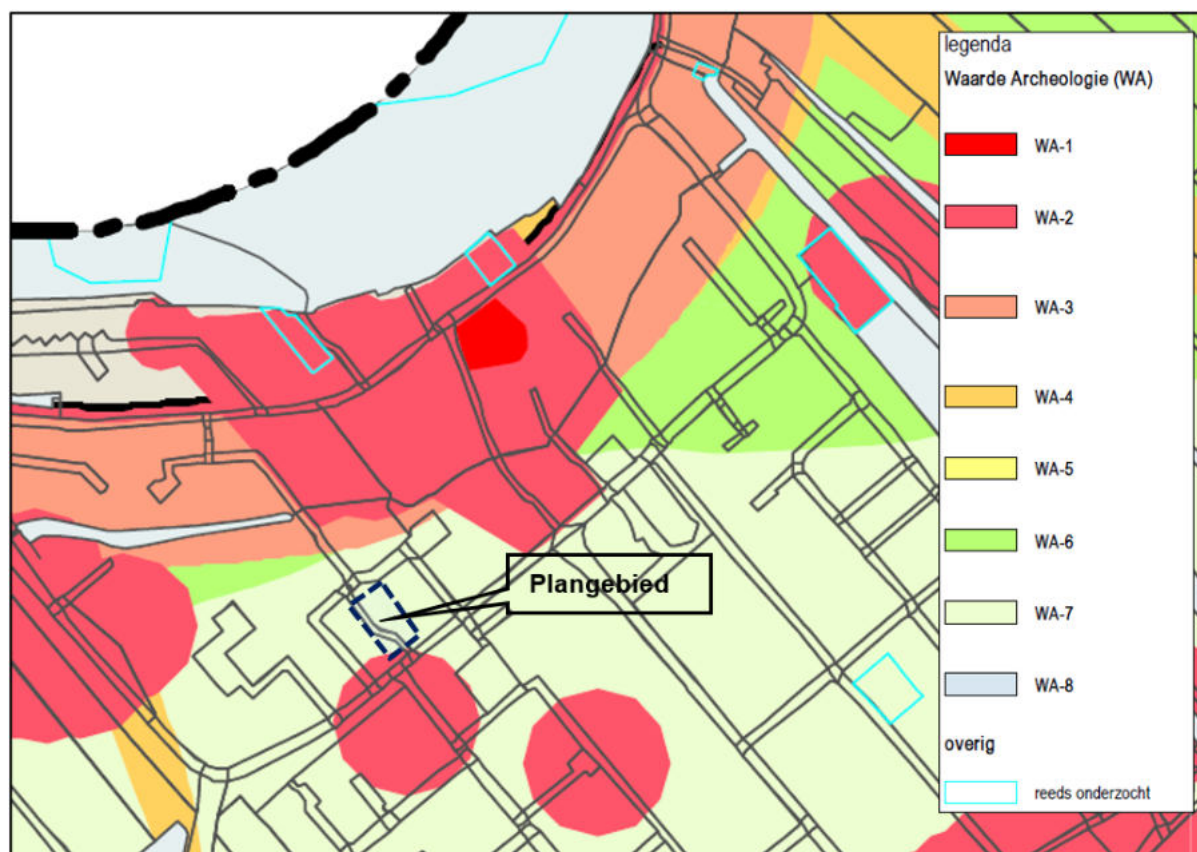
Figuur 8: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland (plangebied zwart omlijnd).

4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de Archeologienota Krimpenerwaard vastgesteld. Deze nota schept duidelijkheid over de archeologische waarden binnen de gemeente en geeft richtlijnen over de omgang hiermee. Op grond van de archeologische beleidskaart (zie figuur 9) heeft het gebied een lage trefkans, waarbij in beginsel een onderzoekseis geldt voor bodemingrepen dieper dan 3 m –Mv en een plangebied groter dan 10.000 m². In verband hiermede kan een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek achterwege worden gelaten. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van het grondwerk wordt daarom gewezen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidskaart.

4.3.3 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het voormalige bankgebouw heeft geen cultuurhistorische waarde. Het gebouw is ook niet aangewezen als gemeentelijk en/of rijksmonument. Evenmin is het opgenomen in de provinciale MIP-lijst.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

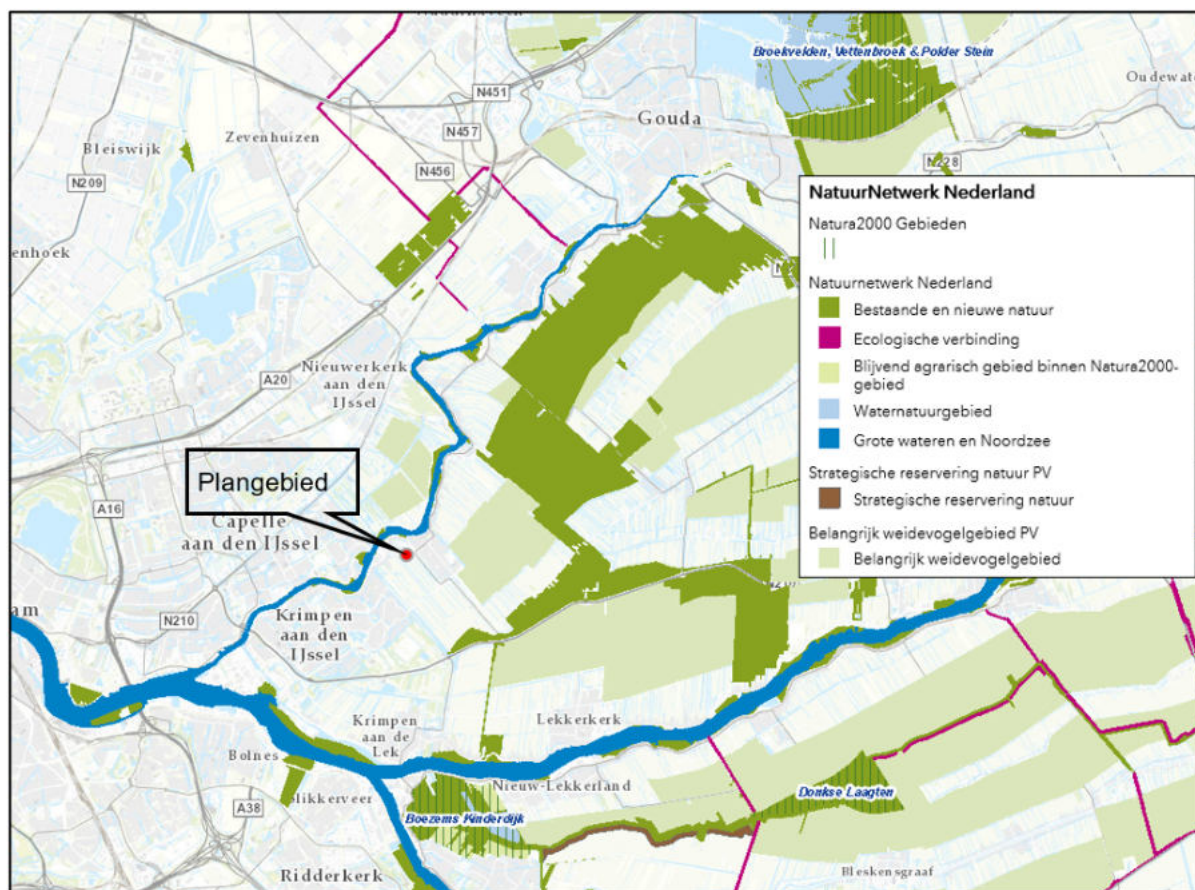
Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Boezems Kinderdijk' ligt 5,1 km zuidelijker. In zuidwestelijke richting ligt op circa 9,3 km de 'Donkse Laagten'. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 12,5 km ten noordoosten van het plangebied. Sprake is van een herontwikkeling van een te slopen kantoorgebouw naar drie woningen. Deze Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze bestemmingswijziging.

Het plangebied ligt evenmin in de nabijheid van NNN van de provincie Zuid-Holland (figuur 10). Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 10: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

4.4.1 Stikstofdepositie

In onderhavige situatie is er sprake van een bestemmingswijziging van kantoor naar drie woningen. Het Natura2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' bevindt zich op 5,1 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Donkse Laagten' ligt 9,3 km ten zuidoosten van het plangebied; het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt 12,5 km ten noordoosten van het plangebied. Deze drie gebieden zijn niet stikstofgevoelig, met dien verstande dat de Polder Stein mogelijk binnenkort wel aangewezen kan worden als stikstofgevoelig gebied. Er is geen sprake van negatieve effecten van stikstofdepositie op kwetsbare natuur.

Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid) is er bij de bouw tot 3 woningen geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 2.600 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland en water bestaat. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde toekomstige stikstofgevoelige Natura2000-gebied is ruim 12 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- In het plangebied is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.

- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

4.4.2 Flora- en faunatoets

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van mei 2021, rapportnummer 21A047, Bijlage 7). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken (overgenomen uit rapport).

Gebiedsbescherming	
Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000	
Habitattypen	Geen. Natura2000-gebied Boezems Kinderdijk ligt op 5,5km. Dit Natura 2000gebied heeft geen habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Indien de nieuwe stikstofwetgeving per 1 juli 2021 in werking treedt, is geen AERIUS berekening nodig. Voor de aanlegfase geldt dan een vrijstelling voor een AERIUS-berekening. De effectafstand ligt in de realisatiefase op 0,8 km. Het initiatief zal tijdens het gebruik niet leiden tot deposities boven 0,00mol/ha/jr in het Natura 2000-gebied.
Soorten	Geen
NNN-gebieden	Geen
Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland	Geen
Houtopstanden	Geen

Soortbescherming	
Soortbescherming Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Veldmuis en Wezel, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming d(Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Vogels	Nee
Jaarrond beschermde nesten	
Vissen	Nee
Amfibieën	nee
Reptielen	Nee
Grondgebonden zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Aanvullende maatregelen vereist	
Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist

Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
--------	---

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Aanbevelingen

Uit de bureaustudie is gebleken dat binnen een afstand van 1km er vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen zijn waargenomen. Gezien de omvang van het initiatief zijn soortgerichte maatregelen passend. In de nieuwe bebouwing kan vestiging worden gestimuleerd van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen door het inbouwen van nestkasten en vleermuiskasten.

- Gierzwaluw: in metselen holle inbouwstenen in de randen van de zijgevels
- Huismus: plaatsen permanente nestvoorzieningen, aanleggen leefgebied: hagen met zandplekken.
- Vleermuizen: plaatsen permanente verblijven in woningen.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan zullen de aanbevelingen worden overgenomen uit het rapport. Met inachtneming hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan voor deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van

de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In de regels is opgenomen dat de maximale goot- en bouwhoogten op de verbeelding is aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) op het achtererf toegestaan, met dien verstande dat aan de zuidwestzijde ook bijgebouwen zijn toegestaan voor de gevellijn van hoofdgebouwen, zoals met een bouwaanduiding is opgenomen op de verbeelding. De maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor gronden buiten het bouwvlak is maximaal 50% tot een maximum van 50 m². Op basis van het Besluit omgevingsrecht kan vergunningvrij meer worden gebouwd in het achtererf.

Om de openheid langs de Abelenlaan te behouden tot het bouwvlak van de twee-onder-één-kap-woning is op de verbeelding de aanduiding 'openheid' opgenomen. Deze gronden worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken.

Artikel 8 Overige regels

In artikel 8.1 zijn de regels over parkeren opgenomen met verwijzing naar de CROW-publicatie 381 (december 2018). Als regel wordt uitgegaan van de maximum parkeernorm. Voorts is in dit artikel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen afwijken van de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het wijzigingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 10 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het wijzigingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. Het betreft een particulier initiatief. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen om een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de overeenkomst.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het voorontwerp toegezonden aan meerdere adviesinstanties. De reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. De Nota van beantwoording vooroverlegreacties is opgenomen in Bijlage 8.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 10 november 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De Nota van beantwoording zienswijzen is opgenomen in Bijlage 9.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2108DK048-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan- of uitbouw

Een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een woning dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van een woning.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied

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

1.7 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.10 bebouwingspercentage

Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

1.11 beroepsactiviteiten in of bij een woning

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

1.12 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.13 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, geen zakelijke dienstverlening zijnde, en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van bedrijfsactiviteiten in een woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.14 bestaand

Ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bijgebouw

Een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang die hetzij direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 bruto-vloeroppervlakte (bvo)

De bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

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

1.28 huishouden

Een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.29 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 55°.

1.30 nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, duikers, gasreducerstations e.d.

1.31 overig bouwwerk

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

1.32 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.33 peil

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, ter plaatse van die hoofdtoegang;

1.34 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 twee-aaneen gebouwde woning

Een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning.

1.37 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.38 voldoende parkeergelegenheid

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

1.39 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.40 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt, tenzij op de verbeelding een gevellijn is opgenomen. In dat geval betreft dit de voorgevel.

1.41 voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.42 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

1.43 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.44 woning

Een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de breedte van een gebouw

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

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. beroepsactiviteiten of bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning;
- c. tuinen, erven, toegangswegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 3.1 gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen gebouwde woning' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gebouwd te worden op de aanduiding 'gevellijn' voor zover dat is opgenomen op de verbeelding;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- g. de hoofdgebouwen dienen te zijn afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 55°;

met dien verstande dat:

- h. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht pas wordt verleend indien vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van dit gebouw de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge het besluit Hogere waarde, met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m afstand achter de voorgevellijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn tevens bijbehorende bouwwerken in de vorm van vrijstaande bijgebouwen bij hoofdgebouwen toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw';
- c. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte van het bijbehorende erf voor niet minder dan 50% onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het

- hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

3.2.4 Algemene bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Verbod

Het is verboden bijbehorende bouwwerken gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

3.3.2 Beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

Woningen mogen mede worden gebruikt voor beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van de beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van de beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
- e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. de bedrijfsmatige activiteiten passen binnen categorie 1 van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009), dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.
- j. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), luchtbehandelings- en liftinstallaties, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

5.2 Ondergronds bouwen

5.2.1 Algemeen

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

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verbod

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

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

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

- a. afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- b. het aanbrengen van geringe aanpassingen in de plaats en de richting van bebouwingsgrenzen, geen bestemmingsgrens zijnde, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen bouwvlakken, waarbij de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- c. het overschrijden van de grenzen van het bouwvlak naar iedere zijde grenzend aan het openbare gebied door:
 1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 2 m;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2 m, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 m zal bedragen;voor zover deze overschrijding van grenzen niet leidt tot wijziging van bestemmingen of onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

7.2 Voorwaarden

De in 7.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

8.1.1 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.

8.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1, 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.

8.1.3 Advies

Een afwijking als genoemd in 8.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 9.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 9.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 9.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

