

Bestemmingsplan

Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek

Gemeente Krimpenerwaard



■ BOUWADVIES
● ARCHITECTUUR
▲ ONTWIKKELING

creatief in bouwen!
www.verstoep.nl

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek
Identificatienummer: NL.IMRO.1931.BP2106DK016-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: 30 mei 2023
Projectnummer Verstoep: 3170
Projectnummer Buro SRO: 66.70.01

Opdrachtgever: Verstoep bouwadvies en architectuur

Projectbetrokkenen: Verstoep bouwadvies en architectuur
Dhr. J. de Jong
Opaalstraat 5
2872 ZR Schoonhoven
0182-320111
www.verstoep.nl
info@verstoep.nl

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

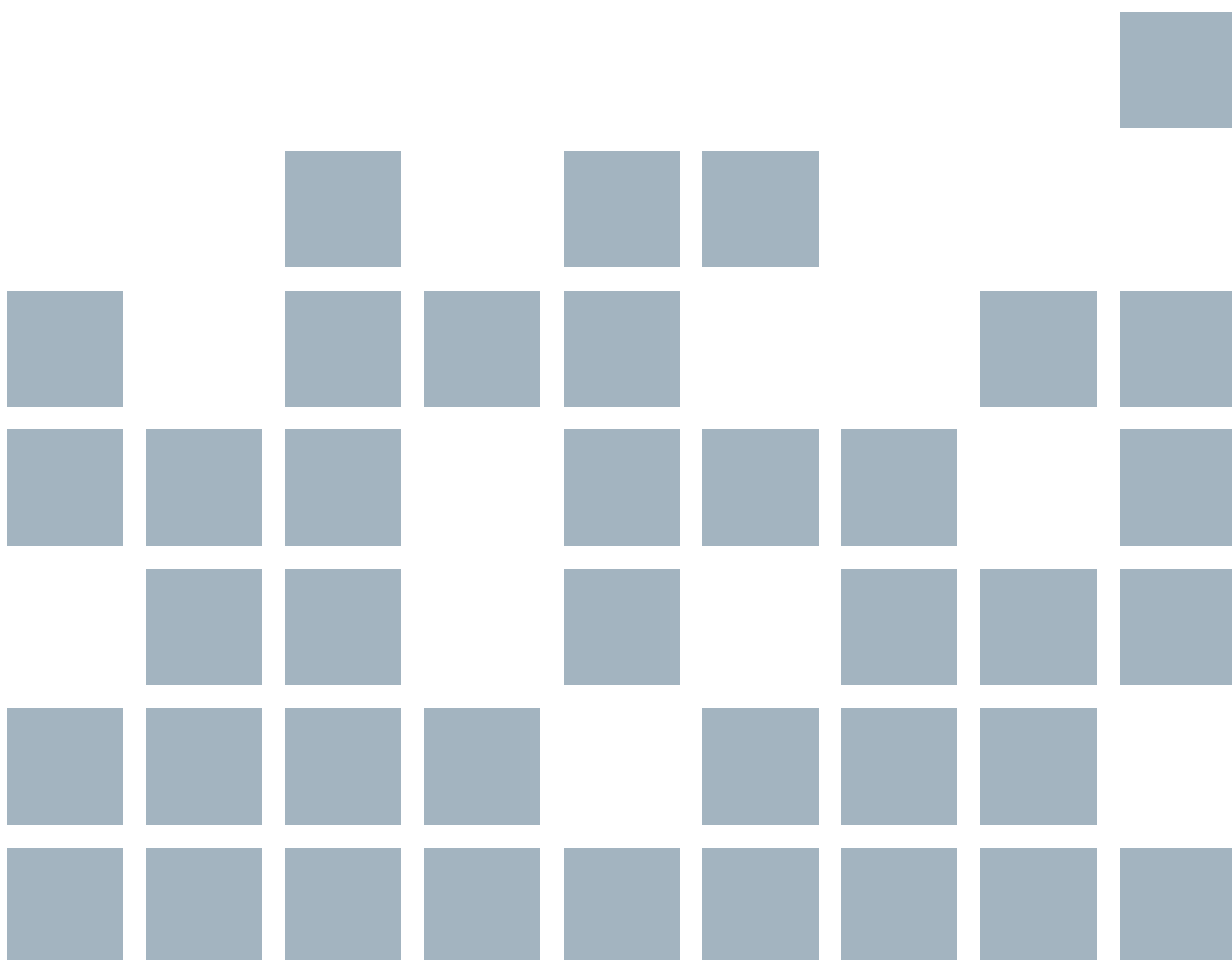


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	29
4.4 Verkeer	31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Procedure	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
6.4 Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	39
Bijlage 2 Bodemonderzoek Schuwacht 342-346A	41
Bijlage 3 Bodemonderzoek perceel D7457	43
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	45
Bijlage 5 Watertoets	47
Bijlage 6 Reactie Hoogheemraadschap	49
Bijlage 7 Quickscan flora en fauna	51
Bijlage 8 Nader onderzoek vleermuizen	53
Bijlage 9 Memo stikstof berekening	55
Bijlage 10 Archeologisch onderzoek	57
Bijlage 11 Verslag participatie	59
Bijlage 12 m.e.r.-beoordelingsbesluit	61
Bijlage 13 Nota van beantwoording zienswijzen	63

Regels		65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	67
Artikel 1	Begrippen	67
Artikel 2	Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	72
Artikel 3	Verkeer	72
Artikel 4	Water	73
Artikel 5	Wonen	74
Artikel 6	Waarde - Archeologie	77
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	79
Hoofdstuk 3	Algemene regels	80
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	80
Artikel 9	Algemene bouwregels	80
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	80
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	81
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	82
Artikel 14	Algemene procedureregels	83
Artikel 15	Overige regels	83
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	85
Artikel 16	Overgangsrecht	85
Artikel 17	Slotregel	85
 Bijlagen bij de regels		 87
Bijlage 1	Inrichtingsplan en ontwerpuitgangspunten	89
Bijlage 2	Sloopkaart	91

Toelichting



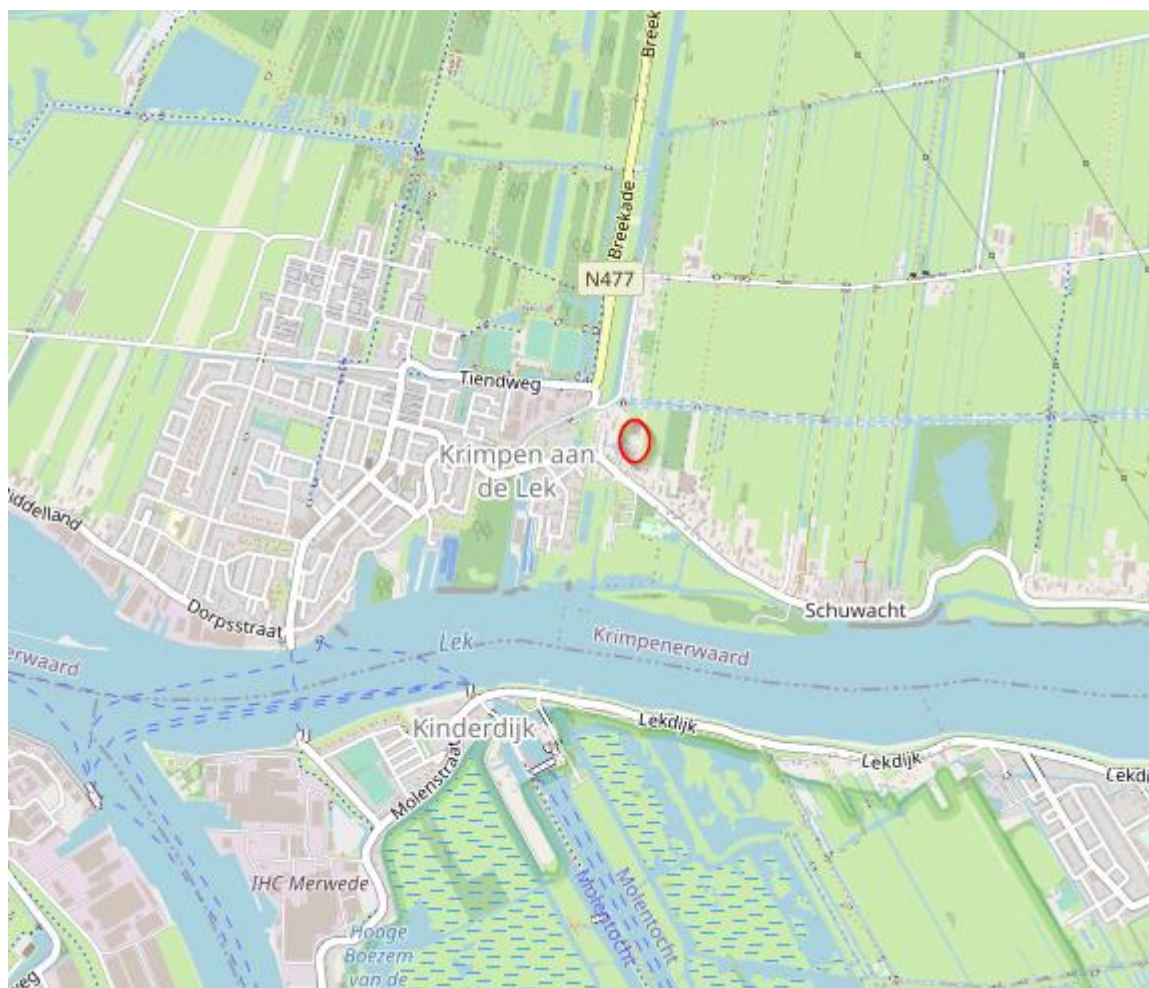
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Schuwacht 342-346 in Krimpen aan de Lek is een groothandel in meubels annex timmerwerkfabriek gevestigd. Een deel van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als caravanstalling. De initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. Gezien de ligging direct bij de kern Krimpen aan de Lek is een plan ontwikkeld om op de locatie 19 grondgebonden woningen te realiseren: 17 nieuw te bouwen woningen en twee worden gerealiseerd in een bestaand gebouw. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schuwacht 346 aan de oostzijde van de kern Krimpen aan de Lek. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

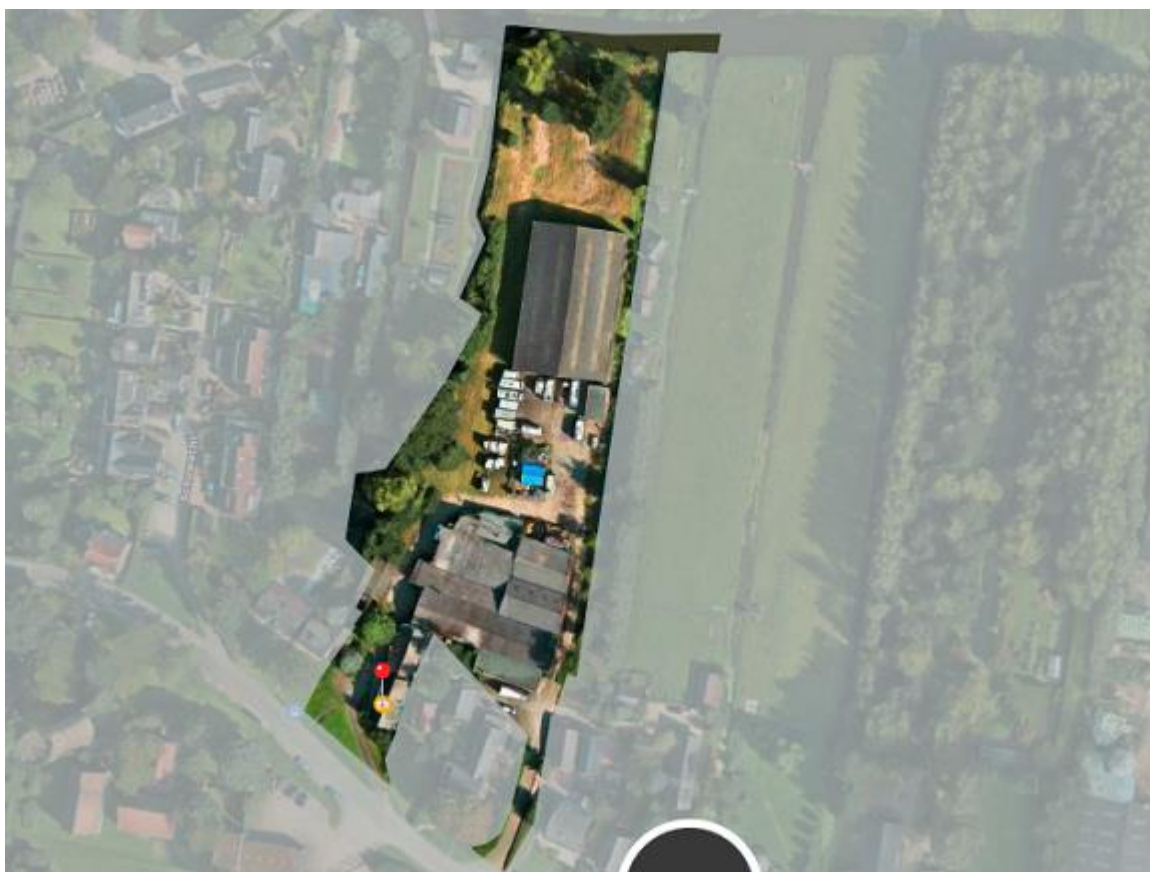
Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Schuwacht 346, grenzend aan de kern Krimpen aan de Lek. De Schuwacht is een dicht bebouwd lint op de grens tussen het open veenweidegebied en de uiterwaarden van de Lek. Langs de Schuwacht liggen, hoofdzakelijk aan de noordzijde, diverse functies bestaande uit voornamelijk woningen en enkele (agrarische) bedrijven.

Het plangebied betreft een bedrijfsperceel (ca. 9.500 m²) waar een groothandel in meubels en timmerwerk is gevestigd. Een deel van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als caravanstalling. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels verouderd. De eigenaren zijn voornemens het bedrijf te beëindigen. Aan de zuidwestzijde van het perceel staat de bedrijfswoning, de toegang naar het bedrijf ligt aan de oostkant. Ertussen liggen twee burgerwoningen, die niet tot het plangebied behoren. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Verstoep bouwadvies en architectuur)

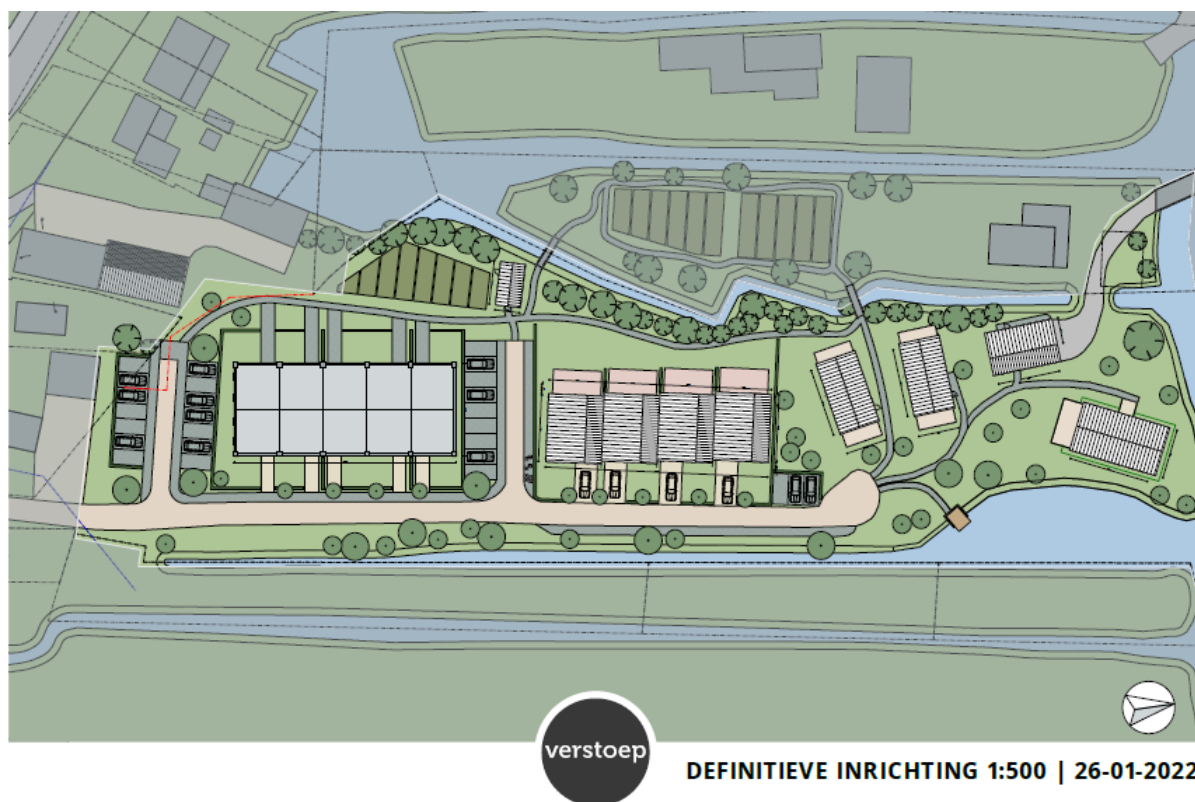
2.2 Toekomstige situatie

De eigenaren van het bedrijf aan de Schuwacht 346 hebben geen bedrijfsopvolging en zijn voornemens binnenkort hun bedrijf te beëindigen. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd. Het plan is om de bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 19 nieuwe woningen realiseren. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het plan bevat de volgende onderdelen:

- direct achter de huidige bedrijfswoning wordt een bestaand gebouw omgevormd naar een dubbele woning;
- 10 rug-aan-rug woningen voor starters/kleine huishoudens op het midden van het perceel;
- daarachter vier geschakelde gezinswoningen;
- aan de achterzijde het perceel worden twee "small houses" en een vrijstaande woning gebouwd in een groen landschap. Tevens wordt een bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van de woning op het perceel De Meent 10. De huidige schuur die nu vóór de woning De Meent 10 staat, zal worden gesloopt. Daarmee ontstaat er vanaf De Meent een mooi doorzicht naar de kleine wetering en het daarachter gelegen groengebied.

Het plan is gebaseerd op het concept van een 'zelfvoorzienend dorp' waarin 'met elkaar' en 'duurzaam' centraal staan. Een integraal onderdeel van het plan is het creëren van een eetbaar landschap met fruitbomen en een gezamenlijke moestuin. Via een Vereniging van Eigenaren zijn de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van wegen, parkeren, verlichting en groen (tuinen, oevers en water). Een andere optie is dat dit gebeurt op basis van mandeligheid.

Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige inrichting weer.



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: Verstoep bouwadvies en architectuur)

De rug aan rug woningen en de geschakelde woningen krijgen een industriële uitstraling, waarmee wordt gerefereerd naar de voormalige inrichting van het perceel als bedrijfsp perceel. Ten westen van de rug-aan-rug woningen en op het 'eiland' (achter de woning aan De Meent 10) wordt een gezamenlijke eetbare (pluk)tuin aangelegd met een buurtschuur. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met bomen en streekeigen fruitbomen. De vrijstaande woningen aan de achterzijde van het perceel gaan op in een hier aan te leggen landschap. Deze woningen krijgen een inpandige berging. Omdat het in dit landschap niet gewenst is dat er vergunningsvrij schuurtjes e.d. geplaatst kunnen worden, is dit via artikel 5.2.4 in de planregels expliciet uitgesloten.

De bestaande watergangen langs het perceel blijven gehandhaafd en aan de achterzijde ook verbreed. Het plan is om hier een vissteiger/uitkijkpunt aan te leggen.

De twee nieuwe woningen naast de bestaande voormalige bedrijfswoning worden ontsloten via de bestaande inrit aan de westzijde van het perceel. De overige woningen worden ontsloten via de bestaande inrit aan de oostzijde van het perceel. Om te voorzien in de parkeerbehoefte worden op meerdere plekken op het perceel parkeerplaatsen aangelegd. De navolgende afbeelding toont referentiebeelden van de toekomstige woningen. In bijlage 1 zijn meer afbeeldingen van de toekomstige situatie opgenomen.



Referentiebeelden nieuwe woningen (bron: Verstoep bouwadvies en architectuur)

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Deze wordt verder verlaagd richting een coëfficiënt dicht bij de nul. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

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

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 2.700 m² gesloopt en worden daarvoor in de plaats 17 woningen gebouwd. Tevens worden 2 woningen in bestaande bebouwing gerealiseerd. Hiermee is met het plan sprake van duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe woningen zullen ontwikkeld worden volgens de eisen en voorwaarden van het huidige bouwbesluit. Het terrein wordt groen ingericht met aanvullende boombeplanting en een eetbare tuin. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor opvang van regenwater.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Gebiedsgericht

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Met de realisatie van 19 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Behoefte

Ten eerste dient de behoefte aan de woningen onderbouwd te worden. De gemeente Krimpenerwaard heeft op 29 september 2019 de notitie 'Uitwerking woonvisie naar kernen' vastgesteld. Kern van de notitie is de verdeling van de woningbouwambitie in de woonvisie (3.000 woningen in de periode 2015-2030) over de woonkernen. Uitgangspunt van de uitwerking is tevens voldoende woningbouw realiseren waarbij het landelijk karakter van de Krimpenerwaard behouden blijft en waarbij de vitaliteit van de kernen versterkt wordt. In de uitwerking is voor Krimpen aan de Lek een overzicht gemaakt van "harde" en "zachte" bouwplannen. Van het aantal te bouwen woningen (331) zijn er 193 "zacht". Het hoofddeel van de zachte capaciteit (180) is gepland buiten de kern van Krimpen aan de Lek. In de bouwambitie is een resterende, nog te verdelen capaciteit opgenomen van 492 woningen voor de gehele Krimpenerwaard. Over de 11 kernen zou dit circa 45 woningen per kern betekenen. In de woonvisie is opgenomen dat er een zekere buffer moet worden opgenomen zodat plannen die niet door kunnen gaan gecompenseerd worden door andere plannen.

Uit de woonvisie (2017) en uitwerking van de woonvisie (2019) blijkt dat er vooral grondgebonden woningen nodig zijn, waaronder tweekappers en vrijstaande woningen. Tevens is er behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters en doorstromers uit de huursector en blijft het een uitdaging om deze woningen in bouwplannen te verwerken. Ook is er op korte termijn behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen. Met de realisatie van rug-aan-rug woningen (sociale huur/starters), geschakelde woningen en vrijstaande woningen komen al deze componenten terug in voorliggend plan. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Locatie

Daarnaast dient te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De nieuwe woningen worden gerealiseerd direct grenzend aan de bebouwde kom van Krimpen aan de Lek op de locatie van voormalige bedrijfsbebouwing en deels in bestaande bebouwing. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. In de notitie 'Uitwerking woonvisie naar kernen' stelt de gemeente Krimpenerwaard dat bij woningbouw eerst moet worden gezocht naar mogelijkheden binnen de kernen. Als in de kern geen ruimte is dan wordt er gekeken naar de dorpsranden. Als laatste wordt er onder voorwaarden gekeken naar het buitengebied. Binnen de kern van Krimpen aan de Lek zijn nagenoeg geen mogelijkheden meer om woningbouw te ontwikkelen. Bij de vraag naar ruimte binnen de kernen moet niet alleen gekeken worden naar de fysieke ruimte, maar ook naar de kwaliteit van die ruimte. Onderhavig plangebied is gelegen tegen de dorpsrand van Krimpen aan de Lek en is daarmee een geschikte locatie voor woningbouw. Het hier toegepaste concept van 'zelfvoorzienend dorp' kan zowel fysiek als kwalitatief niet binnen de kern gerealiseerd worden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 15-03-2022 in werking getreden. Met het samenvoegen van verschillende beleidsplannen c.q. verordeningen sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Onder meer de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte zijn in het Omgevingsbeleid opgegaan.

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

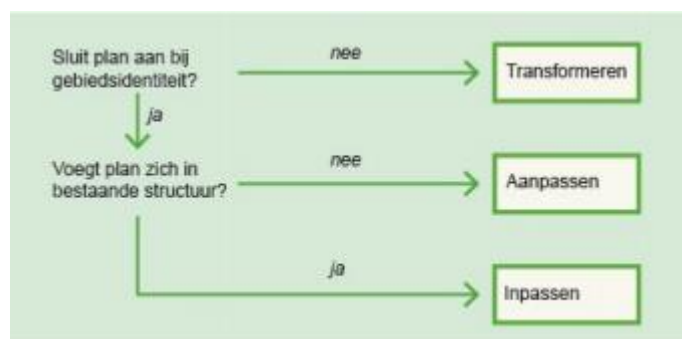
Beleid voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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



(bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland, 2019)

Klimaatverandering

In artikel 6.2.8a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Planspecifiek

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Op basis van de Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland behorende bij de Omgevingsvisie zijn twee landschapstypen relevant voor het plangebied. Dit is het veen(weide)landschap en de linten. De structuur van het veenweidegebied wordt bepaald door de rivieren en de parallel aan de rivieren aangelegde tiendwegen, kades en weteringen. Hierdoor is een landschap ontstaan met lange rechte lijnen en lange smalle kavels. Voor dit landschapstype worden de volgende richtpunten beschreven:

- Behoud van het veenlandschap door het afremmen van bodemdaling.
- Behoud van het contrast tussen (meer verdichte) oeverwallen langs de rivieren en de linten in het gebied en het uitgestrekte, ingeklonken veen.
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen, waarbij lengtesloten als beeldbepalend worden beschouwd.
- Behoud van de veenstroom, dijk en kade als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het veen(weide)landschap en begrenzing van poldereenheden.
- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken (maat van de poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems).
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoren tot de mogelijkheid.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien.

Voor het landschapstype linten worden de volgende richtpunten beschreven:

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

Tenslotte bevindt een deel van de planlocatie zich in de dorpsrand van Krimpen aan de Lek. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand kunnen bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De nieuwe woningen zijn grotendeels gepositioneerd ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing. Twee woningen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing achter de voormalige bedrijfswoning. Bestaande

watergangen en zichtlijnen blijven behouden. Hiermee blijven de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidelandschap en de linten behouden. Met voorliggend plan wordt op het middendeel van de kavel meer compacte bebouwing gerealiseerd en aan de achterzijde van het perceel vrijstaande bebouwing. Dit zorgt voor een passende overgang van de dorpsrand naar het buitengebied.

Klimaatverandering

Met de ontwikkeling van voorliggend plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af. In de bestaande situatie staat er 2.700 m² aan bedrijfsbebouwing met de bijbehorende erfverharding. Daarvoor in de plaats worden 17 nieuwe woningen gebouwd en 2 woningen in bestaande bebouwing gerealiseerd. Voorts wordt het terrein groen ingericht met behoud van bestaande bomen, aanplant van nieuwe bomen en de aanleg van een (eetbare) tuin. Dit is gunstig voor het voorkómen van hittestress.

Er is voldoende ruimte voor waterberging. Er wordt geen water gedempt. Bij elke woning wordt het hemelwater opgevangen in een grindkoffer om het water zo vertraagd te kunnen afvoeren. Een bodem die meer water kan vasthouden verkleint het risico op bodemdaling. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Het terrein ligt achter de primaire waterkering. Volgens de risicokaart is de kans op overstroming hier klein. Geconcludeerd kan worden dat de risico's van klimaatverandering voor voorliggend plan zeer beperkt zijn.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld op 14 juli 2021) heeft de gemeente vastgelegd welke toekomstige ontwikkelingen zij ziet voor de leefomgeving. De visie geeft richting aan ruimtelijk-maatschappelijke ambities en opgaven. In de toekomst wil de gemeente Krimpenerwaard een vitaal leefbaar gebied zijn waar in goede gezondheid en met plezier wordt gewoond, gewerkt en genoten van de unieke omgeving. Waarbij iedereen mee kan doen en zijn verantwoordelijkheid neemt. In deze dynamische gemeente zijn de kernen in verbinding met de omliggende gebieden en vervult de Krimpenerwaard een belangrijke rol op het gebied van duurzaamheid, biodiversiteit en ruimtelijke ontwikkeling.

De identiteit van de gemeente Krimpenerwaard en belangrijke kwaliteiten waar rekening mee wordt gehouden worden beschreven in de 'Krimpenerwaarden'. De opgaven en uitdagingen die hieraan bijdragen zijn vertaald in speerpunten. De "Krimpener-waarden" zijn als volgt opgedeeld:

- Waarden van heel de Krimpenerwaard;
- Waarden per gebied;
- Waarden van de Kernen.

De waarden van de kernen zijn beschreven in het rapport 'Koers en Kansen Krimpenerwaard'. Het plangebied ligt in de Lekstreek, dat bestaat uit de Lek en de zone van bebouwing en bedrijvigheid op de oeverwal langs de dijk. Langs de Lekdijk ligt een vrijwel aaneengesloten lint van woningen en boerderijen. Bij onder meer de Schuwacht bevindt zich op een aantal plekken parallel aan het bebouwingslint tweedelijs bebouwing. Kansen liggen er onder meer in het herkenbaar houden van het binnendijkse en buitendijkse landschap. Nieuwe woonmilieus moeten passen bij het rustige, landelijke karakter van de Krimpenerwaard.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een transformatie van een bedrijfsterrein naar een kleinschalig woonbuurtje, in het 'dubbele lint' van de Schuwacht en op zeer korte afstand van de kern Krimpen aan de Lek. Omdat gebruik gemaakt wordt van een bestaande bebouwingslocatie, legt het geen ruimtebeslag op het open veenweidegebied. De inrichting is zodanig dat de lintbebouwing aan de Schuwacht in stand blijft. De

De rug aan rug woningen en de geschakelde woningen krijgen een industriële uitstraling, waarmee wordt gerefereerd naar de voormalige inrichting van het perceel als bedrijfsperceel.

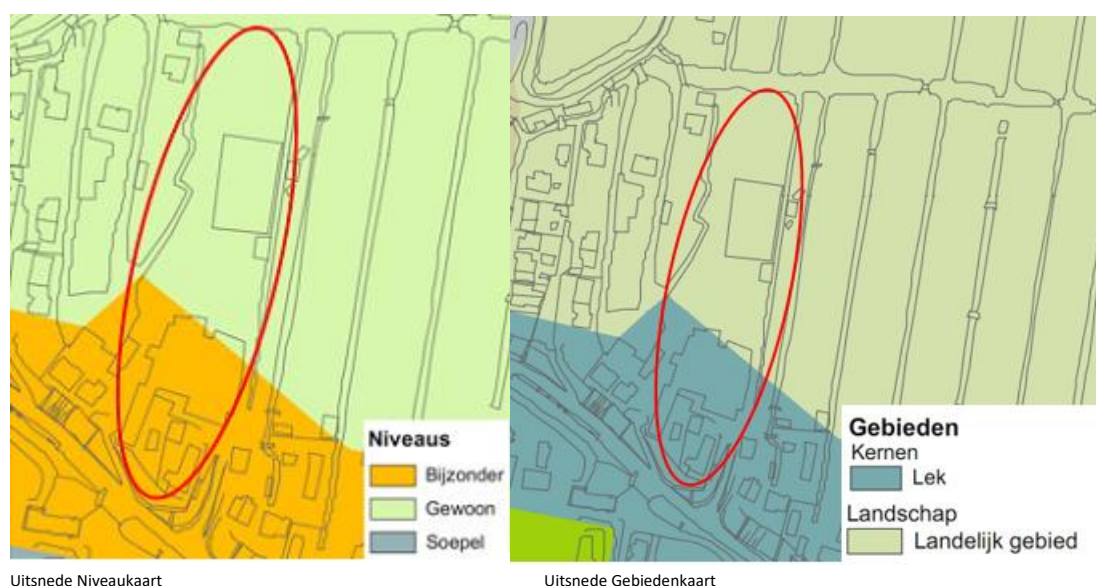
Het plan biedt een dorps en veilig woonmilieu, passend binnen de doelen van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

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

Planspecifiek

Op onderstaande afbeeldingen zijn een uitsnede van de niveaukaart en de gebiedenkaart weergegeven. Het plangebied is rood omcirkeld.



Het plangebied heeft op de niveaukaart in het voorste deel de aanduiding 'bijzonder' en het achterste deel de aanduiding 'gewoon'. Op de gebiedenkaart heeft het voorste deel de aanduiding 'Lek' en het achterste deel de aanduiding 'landelijk gebied'.

Schuwacht is een van de bebouwingslinten in het buitengebied waar een bijzonder welstandsniveau geldt, gelegen in gebied 'Lek'. De waarde is in ieder geval gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen en de afwisselende lint- en dijkebebauwing. Het beeld is overwegend kleinschalig, met variatie in open en meer besloten delen. In deze gebieden gelden extra criteria die aansturen op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen. Inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn hier gewenst. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld. Voor het achterste deel geldt een gewoon welstandsniveau. Uitgangspunt in gebieden met een gewoon niveau is het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bouwplannen aan achterkanten kunnen hier veelal eenvoudiger beoordeeld worden dan bouwplannen aan voorkanten.

Voorliggend plan omvat de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing en de bouw van 19 nieuwe woningen, waarvan twee in bestaande bebouwing. Hiermee verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Aan de kant van de Schuwacht blijft de lintbebouwing in tact. Door de meer compacte situering van de nieuwe woningen op het middendeel en de vrijstaande situering verder naar achter op het perceel ontstaat een passende overgang van de dorpsrand/kern naar het landelijk gebied.

De inrichting en de ontwerpuitgangspunten voor onderhavig plan zijn als beeldkwaliteits-eisen opgenomen (zie bijlage 1 bij de regels), en voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van dit bestemmingsplan.

3.3.3 Woonvisie Krimpenerwaard: Kerngericht!

Op 9 mei 2017 heeft de gemeente Krimpenerwaard de woonvisie 'Krimpenerwaard: Kerngericht!' vastgesteld. Deze woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente voor de komende jaren. In de visie wordt een ambitie neergezet om de kracht van het goede woon- en leefgebied verder te versterken. Doel hierbij is te streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling ten behoeven van de kwaliteit van de kernen.

In de woonvisie wordt verkend wat voor de komende periode de woonopgave is binnen de gemeente en welke opgaven en ontwikkelingen er samen met bewoners en belanghouders gerealiseerd kunnen worden. De gemeente kijkt hierbij vooruit tot 2030. In het uitvoeringsprogramma is opgenomen wat in de periode 2017-2020 wordt gedaan.

In de visie wordt met betrekking tot de toekomstige woningvoorraad voornamelijk ingespeeld op één- en tweepersoonshuishoudens. Daarbij zijn, door de vergrijzing, de factoren wonen, zorg en welzijn van belang. De combinatie van het huidige woningbouwprogramma en het programma uit de visie maakt dat er binnen 13 jaar wordt ingezet op 3000 extra woningen in de gemeente Krimpenerwaard.

Met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte geldt voor de gehele gemeente Krimpenerwaard een voornamelijke behoefte aan grondgebonden woningen, met name tweekappers en vrijstaande huizen en appartementen met lift. Vanwege de vergrijzing zijn in de koopsector 'nultredenwoningen' en in de huursector vooral geclusterde zorgwoningen nodig. Jongeren hebben voornamelijk behoefte aan woningen binnen het goedkopere segment.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief zorgt ervoor dat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats 19 nieuwe woningen worden gerealiseerd. In de woonvisie is opgenomen dat er behoefte is aan woningen voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. De rug-aan-rugwoningen uit onderhavig plan dragen bij aan het invullen van deze behoefte. Tevens is er in de gemeente Krimpenerwaard behoefte aan vrijstaande woningen. In Krimpen aan de Lek zijn weinig bouwlocaties beschikbaar om dit type woningen te kunnen realiseren. De locatie aan de Schuwacht ligt in een uitloper van de kern, waardoor deze plek zeer geschikt is om te voorzien in (vrijstaande) woningen. Het initiatief sluit hiermee aan op het beleid uit de Woonvisie.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied (voormalige gemeente Nederlek)", vastgesteld op 14 juli 2020. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'. De gehele locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met voor een groot deel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw1', een zuidelijk deel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aw2' en een noordelijk deel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw2'. Op het zuidelijk deel van de locatie ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Tevens ligt over het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' en op een klein zuidelijk deel de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied (voormalige gemeente Nederlek) ' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van 19 nieuwe woningen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in twee rapporten, opgenomen in bijlage 2 (Schuwacht 342-346A) en 3 (perceel D7457).

In beide onderzoeken zijn er zowel in de boven- als in de ondergrond lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze geven echter geen aanleiding voor verder onderzoek. Ook ter plaatse van de slootdempingen die in het verleden zijn uitgevoerd, is nader onderzoek niet nodig. Er is zowel visueel als analytisch geen verontreiniging met asbest geconstateerd. De verkregen resultaten geven geen milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van de geplande nieuwbouw en herinrichting van de locatie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15866816 (aan de Schuwacht ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	19,8 µg/m ³	118,2 µg/m ³	11.1 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (bedrijfsbebouwing slopen en toevoegen 19 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen). Om de gevolgen van wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. De nieuwe woningen komen binnen de invloedssfeer van de Schuwacht (30 km/uur) en binnen de geluidszone van de N477 (50 km/uur) te liggen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeer op de Schuwacht maximaal 43 dB bedraagt (na aftrek van 5 dB ex art.110-Wgh). De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de N477 bedraagt maximaal 42 dB (na aftrek van 5 dB ex art.110-Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting ten gevolge van zowel de N477 als de Schuwacht ter plaatse van de nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (geldend voor gezoneerde wegen). Er zijn geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

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

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

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

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

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

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

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

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt

wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. In de omgeving van het plangebied zijn weinig agrarische bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt circa 140 meter ten oosten van het plangebied aan de Schuwacht 316-320. Dit betreft een biologische melkveehouderij. Het bedrijf is momenteel bezig met een verplaatsing. Het volgende agrarische bedrijf ligt ruim 500 meter ten oosten van het plangebied aan de Schuwacht 262A. Dit betreft een pensionstal voor paarden. Voor paarden geldt een vaste afstand van 50 meter in het buitengebied. De afstand tot dit bedrijf is zo groot dat er geen sprake is van wederzijdse invloed ten aanzien van geur.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Door de ligging van het plangebied in het lint met een diversiteit aan functies is de omgeving te beschouwen als gemengd gebied en kan de richtafstand ten aanzien van omliggende functies met 1 stap worden verlaagd. Aan de overzijde van de Schuwacht ligt ten zuidoosten van het plangebied een zwembad en direct ten zuiden een bedrijf (nutsvoorziening) met milieucategorie 3.2. De richtafstanden voor een zwembad in gemengd gebied bedragen 100 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect geur. De afstand tussen de dichtstbij gelegen nieuwe woningen en het zwembad bedraagt circa 180 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan.

De richtafstand voor het categorie 3.2 bedrijf (nutsvoorziening) betreft in gemengd gebied 50 meter voor het aspect geluid. De afstand van het bedrijfsperceel tot de dichtstbij gelegen woning in het plangebied bedraagt circa 40 meter. Gezien het bouwvlak van het bedrijf op circa 50 meter afstand ligt, de gronden die daadwerkelijk in gebruik zijn door het bedrijf op ruim 70 meter afstand liggen en de aanwezigheid van de weg op een dijklichaam (die fungeert als 'geluidswal') tussen het plangebied en het bedrijf is het aannemelijk dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder liggen er in de directe omgeving geen bedrijven op een kortere afstand die van invloed zijn op het plan. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat ten zuidoosten van het plangebied chloor ligt opgeslagen ten behoeve van het zwembad. De opslag van chloor kent geen plaatsgebonden risico (0 meter) of een vergroting van het groepsrisico. Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 400 meter afstand een transportroute voor het vervoer van gevaarlijk stoffen over het water, de Lek. Bij transport over water is er geen GR-plafond. Het PR-plafond voor transport over water ligt bij de vaarwegbegrenzing (zwarte stippellijn). Gezien de afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze transportroute over water.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

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

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

M.e.r.-beoordeling

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

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

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van 19 woningen. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het ligt ver onder de genoemde drempelwaarden (2.000 of meer woningen). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in Hoofdstuk 2 Het initiatief van dit bestemmingsplan ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid wordt de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen in bijlage 12.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Waterbeheerplan 2016-2021

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap houdt het land veilig en bewoonbaar, nu en in de toekomst, en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. Het beheer en onderhoud zijn gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het (afval)watersysteem. Bij grote investeringen in nieuwe infrastructuur en de aanleg van woon- of werkgebieden, denkt het Hoogheemraadschap actief mee met initiatiefnemers over de mogelijke gevolgen van hun plannen voor overstromingsrisico's, wateroverlast, de waterkwaliteit en de afvalwaterketen.

In het waterbeheerplan staan 10 doelen van het Hoogheemraadschap omschreven. Deze doelen hebben onder andere betrekking op waterveiligheid, optreden bij incidenten en het onderhouden van de waterkering.

Watertoets

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

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en de realisatie van 19 nieuwe woningen, waarvan twee in bestaande bebouwing. Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 5). Het voorste deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Aan de achterzijde valt de beschermingszone van de hier gelegen Kleine Wetering over het perceel. Het plan is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De reactie van HHSK is opgenomen in bijlage 6. Het HHSK heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er is

geen sprake van een wezenlijke toename van het verhard oppervlak. HHSK geeft aan dat werkzaamheden binnen de beschermingszone van de primaire waterkering vergunning- of meldingsplichtig zijn. Dat geldt ook voor activiteiten in of aan watergangen.

De nieuwe woningen worden buiten de beschermingszone gebouwd. De verbouw van het bestaande pand tot twee woningen ligt wel binnen de zone, maar dit betreft vooral inpandige werkzaamheden. Bij de Kleine Wetering aan de achterzijde van het perceel vinden geen ontwikkelingen plaats. Indien dat nodig mocht zijn zal voor de uitvoering van de werkzaamheden een vergunning worden aangevraagd of melding worden gedaan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 7. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Boezems Kinderdijk' op circa 650 meter afstand en 'Donkse Laagten' op circa 6,5 kilometer afstand. Door de omvang van de ontwikkeling (slopen bedrijfsbebouwing en realiseren 19 woningen) en de afstand tot de te beschermen gebieden, kan het optreden van significante negatieve effecten (zoals geluid en licht) worden uitgesloten.

Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage 9). Hieruit blijkt dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jr. Er is derhalve geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

De meest nabijgelegen NNN-gebieden betreffen Lekuitervaarden Krimpenerwaard (ca. 250 m) schuin naar het oosten aan de overzijde van de dijk. Verder weg in oostelijke richting liggen de ecologische verbindingzone Paddenpad (835 m) en de eendenkooi Bakkerswaal (990 m). De afstand tot en de aard en omvang van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling veroorzaken naar verwachting geen effecten op de doelstellingen van deze NNN-gebieden.

Soortenbescherming

Voor twee opstallen op het terrein wordt de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen niet op voorhand uitgesloten, al wordt opgemerkt dat de toegankelijkheid van deze gebouwen beperkt is en de aanvliegbare openingen vrij laag zijn gesitueerd. Om te kunnen vaststellen of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 8. Hierin wordt geconcludeerd dat op de locatie en in de betrokken opstallen geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De westelijke houtsingel op de erfgrens wordt gebruikt als vliegroute door de gewone dwergvleermuis. De instandhouding van deze houtsingel is via een voorwaardelijke verplichting in dit plan geborgd.

De noordelijk gelegen Kleine wetering vormt een vliegroute/foerageergebied voor enkele exemplaren van de watervleermuis. De bomen in de boomweide worden een enkele keer gebruikt door de ruige dwergvleermuis als roeplaats in de baltsperiode. In de omgeving (< 150 meter) is mogelijk een verblijfslocatie van de laatvlieger aanwezig. Deze locaties liggen allen buiten de effectafstand van de projectlocatie.

Voor de overige soorten en soortgroepen is er geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen en/of specialistisch vervolgonderzoek, mits aan mitigerende en compenserende voorwaarden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan:

- rooien van bomen buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart - half juli);
- bij het slopen van opstallen en verwijderen van rommelbulten en opgeslagen materialen wordt geadviseerd de werklocatie vooraf actief te verstoren, zodat eventueel aanwezige dieren worden verjaagd;
- het beperken van opslag van grond en zandhopen in het broedseizoen of afwerking in taludhelling <45° om de vestiging van oeverwaluwen te voorkomen;
- indien struiken moeten worden gerooid in de periode maart - juli een broedvogelcheck uitvoeren;
- om verstoring van vleermuizen in de omgeving te voorkomen, dient zoveel mogelijk te worden afgezien van bouwplaatsverlichting. Als dit toch noodzakelijk is, dan gebruik van gerichte lichtbronnen en afschermingsmaatregelen voor uitstralend licht;
- geen opslag van grond en zandhopen in de periode dat amfibieën de overwinteringslocaties betrekken of afschermen met een amfibieënraster in de periode oktober - maart;
- het steeds voorhanden hebben van enkele emmers of kuipen om eventueel aangetroffen dieren apart te kunnen zetten. Indien dieren tijdelijk worden opgeslagen dienen deze binnen maximaal één uur na de vondst te worden uitgezet op een geschikte locatie voor de soort buiten het projectgebied. De opgeslagen dieren in kuipen dienen op een beschutte en schaduwrijke plaats te worden bewaard;
- het op afroep kunnen beschikken over een ecooloog bij aantreffen van mogelijk beschermde situaties m.b.t. de Wet natuurbescherming.

Daarnaast wordt geadviseerd om, gezien de aanwezigheid van ervogels en vleermuizen in de omgeving van het plangebied, natuurinclusief te bouwen. Hierbij worden geschikte verblijf/nestlocaties voor deze soorten ingebouwd en de omgeving geschikt ongericht voor voedsel en schuilmogelijkheden. In het inrichtingsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn een aantal ambities en mogelijkheden opgenomen voor natuurinclusief bouwen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Onderhavig initiatief betreft de sloop van bedrijfsbebouwing en de realisatie van 19 nieuwe woningen. Het aantal verkeersbewegingen van personenauto's zal toenemen in vergelijking met de bestaande situatie. De 19 woningen zorgen voor ca. 130 - 150 verkeersbewegingen per etmaal. De Schuwacht heeft voldoende capaciteit om dit te verwerken. Daar staat tegenover dat door het definitief beëindigen van de bedrijfsfunctie er geen sprake meer is van zwaar- en middelzwaar bedrijfsverkeer over de Schuwacht. Dat is gunstig voor de verkeersveiligheid.

De voormalige bedrijfswoning en de twee woningen direct daarachter worden ontsloten via de bestaande inrit aan de westzijde van het plangebied. De overige 17 woningen worden ontsloten via de bestaande inrit aan de oostzijde van het plangebied. Deze ontsluiting behoudt zijn huidige vorm. Voor het zicht op de kruising zou het wenselijk zijn om de uitrit te egaliseren. Door de ligging tegen een naastgelegen talud van het buurperceel en de eigendomssituaties van de naastgelegen woningen is het echter niet mogelijk om de aansluiting aan te passen door de aanleg van een plateau.

Parkeren

Conform het 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard' worden om de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen te bepalen de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW publicatie 'toekomstbestendig parkeren' als norm gehanteerd. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor onderhavig plan berekend.

Woningtype	aantal woningen	parkeernorm*	parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	3	2,3	6,9
Koop, twee-onder-een-kap	2	2,2	4,4
Koop, tussen/hoek	4	2	8
Rug aan rug	10	1,6	16
Totaal			35,3

* CROW, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddelde parkeernorm

Rekening houdend met aanwezigheidspercentages zijn er 32 parkeerplaatsen nodig. Dit wordt op de volgende wijze berekend:

Parkeervraag		Totaal	Bewoners	Bezoekers
Werkdag	Ochtend	16	14,8	0,57
	Middag	16	14,8	1,14
	Avond	32	26,64	4,56
	Nacht	30	29,6	0
Koopavond		28	23,68	3,99
Zaterdag	Middag	22	17,76	3,42
	Avond	30	23,68	5,7
Zondag	Middag	21	20,72	3,99

Op de inrichtingstekening staan 35 parkeerplaatsen ingetekend, waarvan 26 openbaar en 9 privé. De privéplaatsen tellen voor 0,8 pp mee. Het totale parkeeraanbod bedraagt $26 + (9 \cdot 0,8) = 33,2$ pp. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de parkeernorm.

In de regels van dit plan is geborgd dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol veenweidegebied en bebouwingslint. Door de sloop van de verouderde bedrijfsgebouwen en de bouw van de nieuwe woningen verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het lint. Door de situering van de nieuwe woningen op de achterzijde van het perceel, achter bestaande woningen, passen de woningen in de landschappelijke structuur van het slagenlandschap en blijven bestaande zichtlijnen behouden. Hiermee blijven de cultuurhistorische waarden van het veenweidelandschap en de linten behouden

Archeologie

In het kader van de planontwikkeling is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. In het plangebied zijn zeven boringen gezet met een diepte tussen 2 en 4 m -mv. Deze bevestigen dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit komafzettingen op veen. Er zijn geen oever- of crevasseafzettingen aangetroffen. Door graafwerkzaamheden ontbreken op twee plaatsen de komafzettingen, maar grote bodemverstoringen zijn niet aangetroffen. Er zijn geen archeologische indicatoren of lagen aanwezig. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling. Het opnemen van een dubbelbestemming gericht op de bescherming en het behoud van archeologische waarden is niet nodig.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 10.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

De opzet van dit plan is gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Nederlek)'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Verkeer:

ten behoeve van straten, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Water:

mede bestemd voor water, watergangen en oeverstroken.

Wonen:

- om de situering van de woningen vast te leggen zijn bouwvlakken opgenomen en een aanduiding voor het woningtype, de goot- en bouwhoogte en het maximum toegestaan aantal wooneenheden.
- Voor het achterste terreindeel, waar de drie vrijstaande woningen worden gebouwd, is een bepaling opgenomen dat "deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht". Doel hiervan is om uit te sluiten dat hier vergunningsvrij kan worden gebouwd. Binnen de aanduiding 'bijgebouw' mag wel een bijgebouw worden gebouwd.

- Voorts is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als het bouwplan past binnen het inrichtingsplan en de ontwerputgangspunten zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels (dan wel een ander inrichtingsplan welke is goedgekeurd door het bevoegd gezag).
- Met een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de bedrijfsgebouwen worden gesloopt.
- De bestaande woning De Meent 10 is meegenomen in voorliggend plan, omdat het bouwvlak hier wordt verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit vanwege het voornemen om het bestaande bijgebouw (gelegen vóór de woning) te slopen en te vervangen door een nieuw bijgebouw binnen het plangebied. Middels een voorwaardelijke verplichting is de sloop van het bestaande bijgebouw geborgd.

Waarde - Archeologie

Voor het perceel De Meent 10 is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het overige plangebied is op grond van het archeologisch onderzoek vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling en heeft derhalve geen dubbelbestemming gekregen.

Waterstaat - Waterkering:

deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding.

Gebiedsaanduidingen:

Voorts zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - waterwingebied' en 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Dunea, Gasunie N.V., Tennet, OASEN drinkwater, Stedin en GGD Hollands Midden. De instanties die gereageerd hebben, hebben geen bezwaren en zijn akkoord met het plan. OASEN heeft gewezen op gedeeltelijke ligging van het plangebied in de boringsvrijezone van het zuiveringsstation Schuwacht te Krimpen aan de Lek en de aanvullende regels opgesteld in de provinciale milieuverordening die daar gelden. Hiervoor is de geldende gebiedsaanduiding overgenomen in het bestemmingsplan.

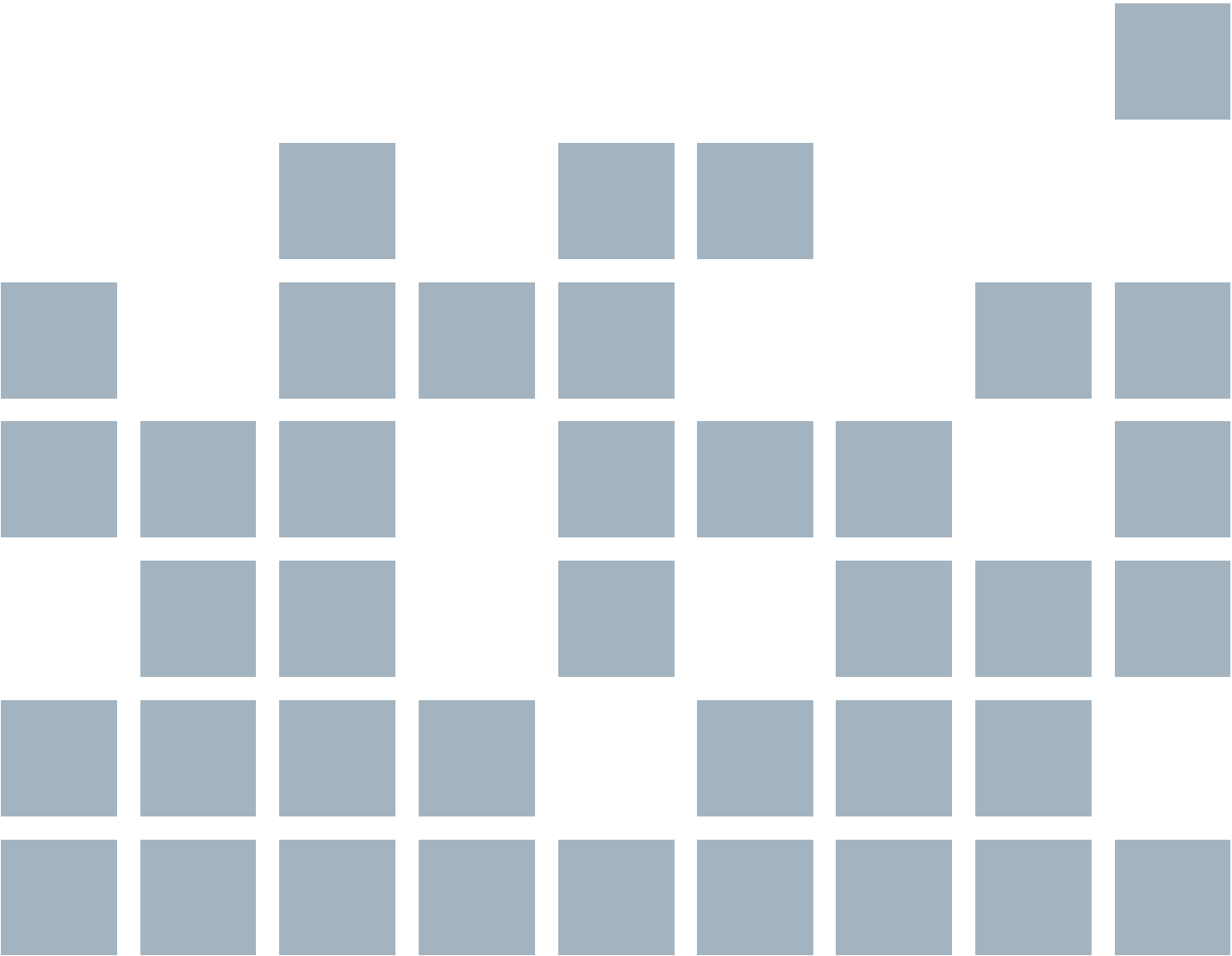
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De omwonenden zijn van het plan op de hoogte gebracht door middel van een informatiefolder en een persoonlijk gesprek. Overige inwoners van Krimpen aan de Lek en omgeving zijn geïnformeerd via nieuwsbrief die in de Krimpenerwaard breed verspreid wordt. In bijlage 11 is een verslag van de participatie opgenomen. Hier is te lezen welke reacties zijn gegeven op het plan en waar dat heeft geleid tot aanpassingen op verzoek van omwonenden.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze later is ingetrokken. In de Nota van beantwoording in bijlage 13 is de zienswijze samengevat en van antwoord voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek Schuwacht 342-346A

Bijlage 3 Bodemonderzoek perceel D7457

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Reactie Hoogheemraadschap

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 9 Memo stikstof berekening

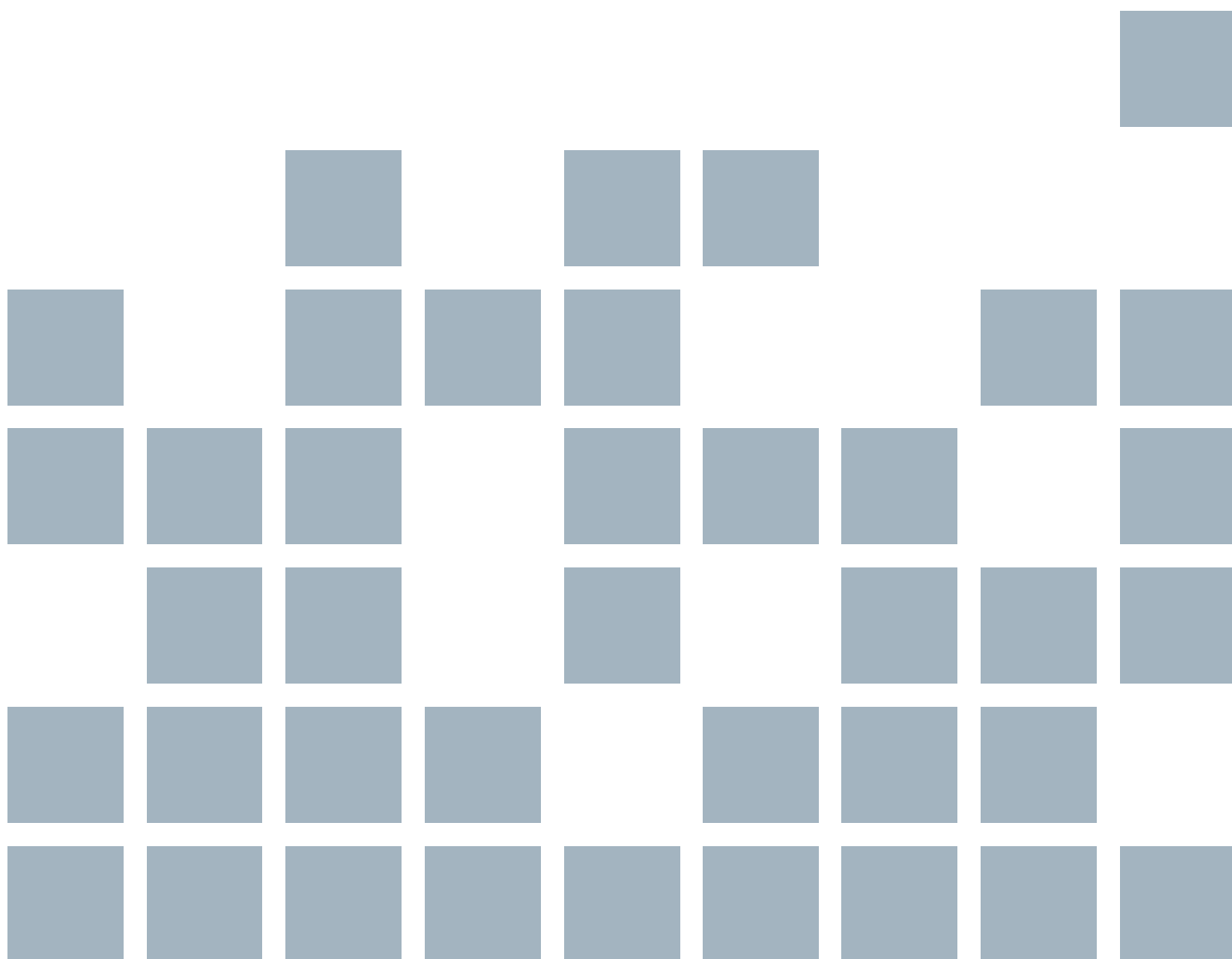
Bijlage 10 Archeologisch onderzoek

Bijlage 11 Verslag participatie

Bijlage 12 m.e.r.-beoordelingsbesluit

Bijlage 13 Nota van beantwoording zienswijzen

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2106DK016-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ICT (internetverkoop) of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij in ieder geval niet zijn begrepen reclame-uitingen.

1.4 aan- en uitbouwen

een gebouw, in één bouwlaag en aangebouwd aan de (bedrijfs)woning, welk onderscheiden kan worden van de (bedrijfs)woning en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtergevel

gevel aan de achterzijde van een gebouw.

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 bebouwing

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

1.12 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren.

1.13 bestaand

bij bouwwerken:

- een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

bij gebruik:

- het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag plaatsvinden krachtens een omgevingsvergunning.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 bijgebouw

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

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.

1.21 bouwperceel

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

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

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

1.25 dagrecreatieve activiteiten

activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.26 dakkapel

een uitspringend venster als onderbreking in een dakvlak.

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede begrepen een internetwinkel, waarbij de detailhandel uitsluitend plaatsvindt via een elektronische of schriftelijke opdracht verloopt.

1.28 extensief dagrecreatief medegebruik

extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 mantelzorg

tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, door personen uit diens omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.32 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.33 overig bouwwerk

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

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.35 pand

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

1.36 peil

het peil gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte bouwterrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de aansluitende, afgewerkte gemiddelde maaiveldhoogte.

1.37 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

- seksbioscoop

Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

- seksclub

Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.

- seksautomaat

Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

- sekswinkel

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

- prostitutiebedrijf

Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.38 voldoende parkeergelegenheid

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

1.39 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een gebouw.

1.40 waarden

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur, landschap en/of ecologie.

1.41 woning

een gebouw inclusief aan- en uitbouwen, dat bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.

1.42 wooneenheid

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.4 het bebouwingspercentage

- a. de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel gemeten;
- b. ingeval geen bouwvlak dan wel aanduidingsvlak is aangegeven wordt onder bebouwingspercentage verstaan de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing tot de oppervlakte van het bestemmingsvlak, per bouwperceel gemeten.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversiering, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. in- en uitritten;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. verblijfsgebied;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals dammen en bruggen.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van straatverlichting mag niet meer dan 12 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van de realisering van geluidswerende voorzieningen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik,

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. mantelzorg;

alsmede voor:

- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding [aeg] moeten hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding [vrij] moeten de hoofdgebouwen vrijstaand zijn gebouwd;
- e. de goothoogte van woningen mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 10 m bedragen, dan wel de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak en achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken tevens mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' worden woning en bijbehorende bouwwerken beschouwd tot één bouwperceel te behoren;
- c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woning mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is weergegeven, dan wel de bestaande oppervlakte met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per bijgebouw;

Grootte achtererfgebied	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
< 500 m ²	50 m ²
500 - 750 m ²	75 m ²
750 m ²	100 m ²

- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen;

- f. in afwijking van het bepaalde in lid a, is ter plaatse van de eetbare tuin, zoals weergegeven in bijlage 1 bij de regels, een kweekkas toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.2.4 Uitsluiten vergunningvrij bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend als het bouwplan voldoet aan de ontwerpuitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan en ontwerpuitgangspunten.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien een gewijzigd inrichtingsplan wordt voorgelegd aan en goedgekeurd door het bevoegd gezag, het bevoegd gezag kan daarbij advies inwinnen van een deskundige.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting sloop bedrijfsgebouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt pas verleend als alle bedrijfsgebouwen in de gebieden aangeduid met een A in de in bijlage 2 van de regels opgenomen Sloopkaart zijn gesloopt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

- a. Voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep zijn de volgende regels van toepassing:
 - 1. de omvang van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
 - 2. de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - 3. er dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd;
 - 4. detailhandel is niet toegestaan;
 - 5. het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b. Voor het uitoefenen van een bed & breakfast zoals genoemd in lid 5.1 onder c mogen maximaal 3 kamers per bouwperceel worden gebruikt met een maximum van 8 slaappleatsen, met dien verstande dat:
 - 1. het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
 - 2. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
 - 3. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
 - 4. de bedrijfsvoering van de bed & breakfast uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
 - 5. de bed & breakfast over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen beschikt (douche/bad, wc en keuken(blok)).

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting groensingel

Het gebruik als bedoeld in lid 5.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de groensingel, zoals op de verbeelding weergegeven met de functieaanduiding 'groen' in stand gehouden wordt.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting sloop schuur

Het gebruik van het bijgebouw dat op de verbeelding is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend toegestaan als binnen 1 jaar na de bouw het bijgebouw dat met een B is aangegeven op de in bijlage 2 van de regels opgenomen Sloopkaart zijn gesloopt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden of de daar te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- c. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming geen bouwwerken worden gebouwd;
- d. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – uitsluitend met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels en het gestelde onder 6.3 – worden gebouwd;
- e. het bepaalde in dit lid, onder b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om van gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' de bodem beneden maaiveld te verstoren.

- a. Het verbod onder a. is niet van toepassing indien het:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – aw1' een verstoring betreft van minder dan 30 cm beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - amk' een verstoring betreft van minder dan 30 cm beneden maaiveld;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aw2' geen coupure of doorsnijding van de dijk plaats vindt;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw1' een verstoring betreft van minder dan 30 cm beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m²;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw2' een verstoring betreft van minder dan 30 cm beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 1.000 m²;
 - 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw3' een verstoring betreft van minder dan 2 m beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 1.000 m²;
 - 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw4' een verstoring betreft van minder dan 2 m beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m²;
 - 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw5' een verstoring betreft van minder dan 4 m beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 1.000 m²;
 - 9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw6' een verstoring betreft van minder dan 3 m beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 5.000 m²;
- b. Het verbod onder a. is evenmin van toepassing voor werken en werkzaamheden die:
 - 1. in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
 - 2. in het kader van het normale agrarische gebruik worden uitgevoerd, waaronder mede wordt verstaan het aanbrengen van onderwaterdrainage;
 - 3. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - 4. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

- c. Het verbod onder a. is evenmin van toepassing indien een rapport is overgelegd waarin de archeologische (verwachtings)waarde van de te verstoren bodem naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of
 - 3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- d. Het overleggen van een rapport is niet nodig als uit vooroverleg is gebleken dat op basis van bureauonderzoek van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het terrein niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Uitgezonderd bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Verkeer', mogen op deze gronden, gehoord de waterbeheerder, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van het in lid 7.1 genoemde doel onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader van te voren advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande bebouwing

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

9.2 Kelders

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en in maximaal één laag.

9.3 Bouwen nabij watergangen

Bebouwing dient ten minste 2 m, gemeten vanuit de boveninsteek van het talud, uit de randen van de watergang te worden gesitueerd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het in enigerlei vorm buiten de bedrijfsgebouwen opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines/windwokkels en zendmasten, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan.

10.2 Evenementen

Onder een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horeca-activiteiten, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift, vergunning, ontheffing of afwijking is verleend.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - waterwingebied

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

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn bestemd voor:
 1. het exploiteren van grondwater;
 2. het beschermen van grondwater;
 3. het bestaande agrarisch medegebruik;
 4. natuur;
- b. Op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' mogen geen andere bouwwerken dan ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten van het waterleidingbedrijf worden gebouwd.

11.2 Milieuzone - boringsvrijzone

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

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riool-overstortkelders, rioolgemalen, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voor zover deze -indien het gebouwen betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 3 m, en – indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft – geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riooloverstortkelders en rioolgemalen en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;

- b. voor het bouwen van zendmasten en antenne-installaties ten behoeve van openbaar nut, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- e. voor het plaatsen van jeugd-ontmoetingsplaatsen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
- f. ten behoeve van woningsplitsing in hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', mits:
 1. de woning(en) voldoen aan het bepaalde in de bestemming 'Wonen' van deze regels;
 2. indien gesplitst wordt in twee of meer wooneenheden de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per wooneenheid maximaal 50 m² bedraagt;
 3. de inhoud per wooneenheid minimaal 300 m³ bedraagt;
 4. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
 5. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
 6. ter plaatse van de wooneenheden sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
 7. in de motivering een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving in verband met externe veiligheid en hoogspanningslijnen.

12.3 Voorwaarden voor afwijken

De omgevingsvergunning voor het afwijken bedoeld in dit artikel kan slechts worden verleend voor zover:

- a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de van toepassing zijnde milieuwetgeving in acht wordt genomen;
- c. zich geen dringende redenen daartegen verzetten;
- d. de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

12.4 Aangrenzende percelen

De omgevingsvergunning voor het afwijken bedoeld in dit artikel kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

12.5 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het bepaalde in lid 12.2 is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 35, lid 35.1 van deze regels.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijze van afwegen en toe te passen afwegingscriteria:

Algemene criteria

Voor de wijzigingen zoals opgenomen in lid 13.2 geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;
- e. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
- f. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
- g. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd; als voorwaarde zal in ieder geval geëist worden dat geen buitenopslag plaatsvindt;
- h. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
- i. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- j. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid in acht te worden genomen;
- k. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
- l. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
- m. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht;
- n. de functiewijziging mag geen belemmering vormen uit oogpunt van externe veiligheid.

13.2 Wijzigen bouwvlakken

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden aangepast ten behoeve van de situering van woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het huidige bouwvlak mede is gelegen binnen de bestemming Waterstaat - Waterkering;
- b. aanpassing van het bouwvlak uit het oogpunt van waterstaatkundige belangen noodzakelijk is;
- c. het bestaande oppervlak van het bouwvlak gelijk blijft.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren

15.1.1 Algemeen

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 overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s).

15.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1.1, 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.

15.1.3 Advies

Een afwijking als genoemd in 15.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

15.2 Beleidsregels parkeren

Het bevoegd gezag past artikel 15.1 toe met inachtneming van de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s) of door haar nadien vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 16.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

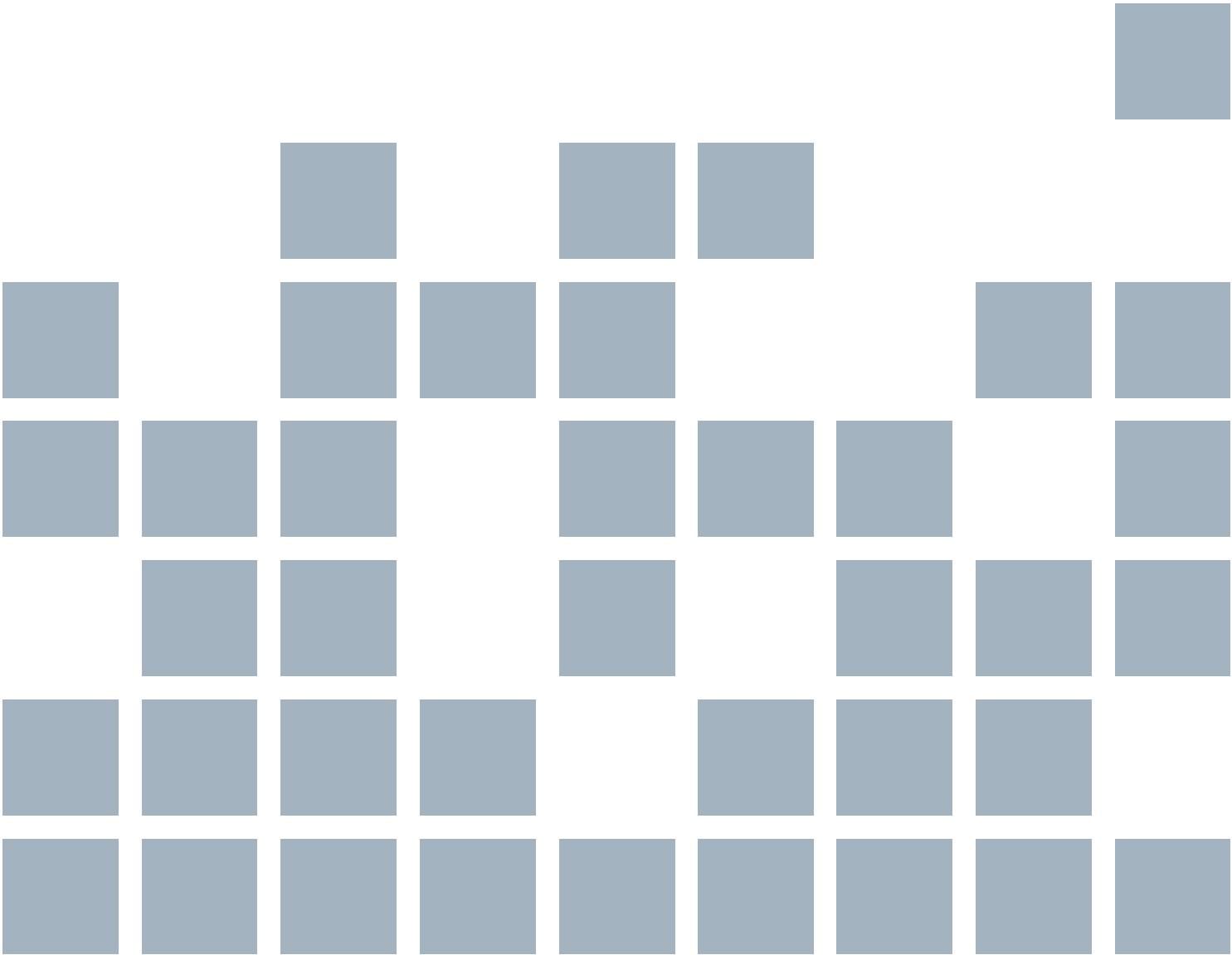
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 16.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 16.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 16.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Schuwacht 342-346, Krimpen aan de Lek'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Inrichtingsplan en ontwerpuitgangspunten

Bijlage 2 Sloopkaart



buro-sro.nl