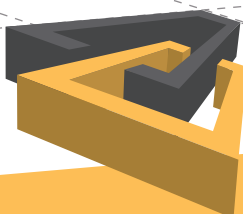


BESTEMMINGSPLAN

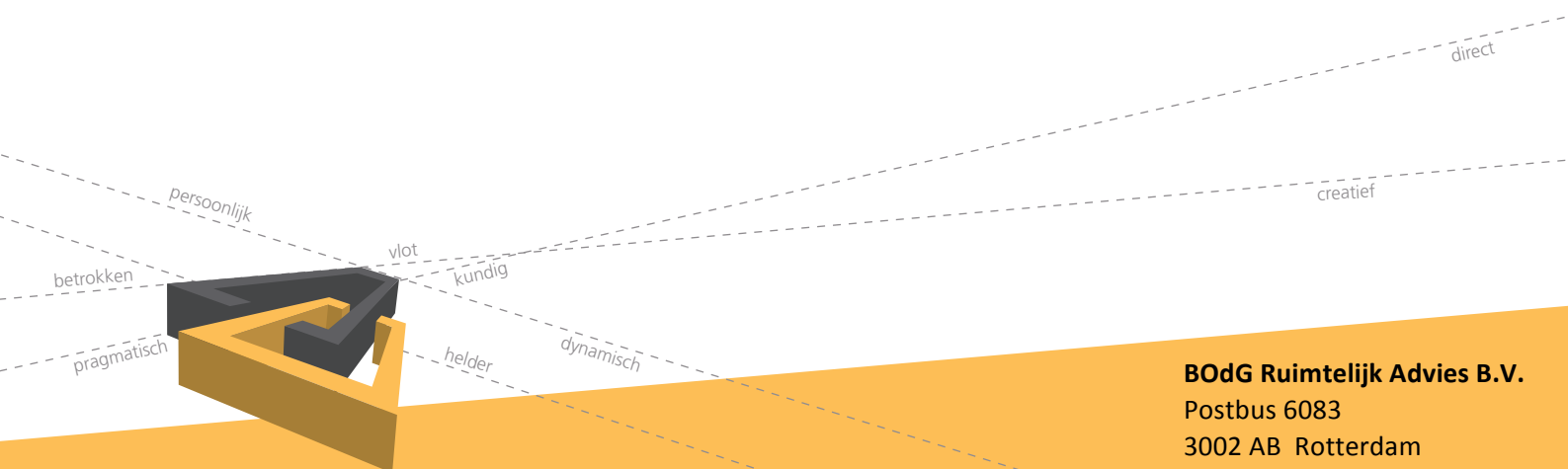
'T SUYT, WADDINXVEEN



BESTEMMINGSPLAN

'T SUYT, WADDINXVEEN

voorontwerp:	12 april 2011
ontwerp:	6 november 2012
vaststelling:	26 juni 2013



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	11
1.1	Aanleiding.....	11
1.2	Ligging en begrenzing.....	11
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	12
1.4	Gekozen planopzet.....	12
2.	BELEIDSKADER.....	13
2.1	Nationaal beleid	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	16
3.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1	Planontwikkeling 't Suyt	21
3.2	Omgeving en huidig gebruik.....	21
3.3	Projectbeschrijving woningbouw Plasweg en woningbouw 2 ^e fase.....	22
4.	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Water.....	25
4.2	Milieuzonering.....	28
4.3	Geluid	32
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Bodem	36
4.7	Archeologie	36
4.8	Flora en fauna.....	38
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1	Inleiding.....	41
5.2	De opzet van de planregels	41
5.3	Handhaving.....	44
6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	47
6.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	47
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De gemeente Waddinxveen is voornemens om de gronden aan de westkant van de bebouwde kom, gelegen nabij de Plasweg en de Zevende Tochtweg te ontwikkelen voor woningbouw. Het project staat bekend onder de naam "'t Suyt" en wordt ontwikkeld in drie fasen. Het bijbehorende sportpark is reeds via een vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) mogelijk gemaakt en in gebruik genomen. De volgende twee fasen bestaan uit woningbouw (Woningbouw Plasweg en Woningbouw 2^e fase). Ten behoeve daarvan heeft de gemeenteraad in 2009 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld en op 3 oktober 2012 het definitief ontwerp.

Aangezien het realiseren van woningen en daarbij behorende voorzieningen niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin en bevat een planologisch juridische regeling voor het gehele project "'t Suyt".

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Zuidplaspolder en is gelegen aan de westzijde van de kern Waddinxveen. De zuidwestelijke grens wordt gevormd door de Zevende Tochtweg en volgt grotendeels de grens van het reeds gerealiseerde sportpark. De zuidoostelijke grens is gelegen langs de Plasweg. De overige plangrenzen zijn niet gedefinieerd door bestaande wegen en/of waterwegen; deels zijn deze zodanig gekozen, zodat deze aansluiten op de omringende bestemmingsplangebieden. Op onderstaande afbeelding is de grens van het bestemmingsplan globaal weergegeven (oranje lijn).



Afbeelding 1: Globale begrenzing van het bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West", vastgesteld door de gemeenteraad van Waddinxveen bij besluit van 17 december 1980 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 16 september 1981. Binnen het plangebied is sprake van een drietal bestemmingen. Het grootste deel van de locatie kent de bestemming 'Agrarische doeleinden' (A(ob)). De toevoeging '(ob)' geeft aan dat de gronden uitsluitend zijn bestemd voor kleine, niet voor bewoning bestemde bedrijfsgebouwen. Daarnaast geldt voor een klein deel van het gebied de bestemming 'Zoetwaterkanaal' in combinatie met 'Waterstaatsdoeleinden'. Deze gronden zijn primair bedoeld voor een zoetwaterkanaal en waterkering, almede groen- en recreatieve voorzieningen. Het kanaal is feitelijk nooit gerealiseerd.

Een deel van de locatie is reeds in gebruik als Sportpark. Hiervoor is in 2007 vrijstelling verleend van de bovengenoemde bestemming 'Agrarische doeleinden'. De vrijstelling voorzagt in de realisatie van een sportpark met vijf voetbalvelden, een accommodatieruimte van circa 1200 m², een tribune en 270 parkeerplaatsen.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan is primair gericht op het mogelijk maken van woningen en kent voor deze onderdelen een globale opzet. Voor de woningen aan de Plasweg is een regeling opgenomen waarmee direct woningen vergund kunnen worden, maar wel op zo'n wijze dat het plan een flexibele regeling voor verdere aanpassingen bevat. Daarnaast is voor de 2^e fase een globale (nog) uit te werken bestemming opgenomen; het plan legt thans alleen de functies en maxima van bebouwing vast. Enkel voor het reeds gerealiseerde sportpark is een meer gedetailleerde en conserverende planregeling opgenomen, met dien verstande dat het plan kleine veranderingen niet in de weg staat. Al met al kan gesproken worden van een "gemengd plan" waarin globale eindbestemmingen, globale uit te werken bestemmingen en meer gedetailleerde bestemmingen gebruikt worden.

De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling, voortkomende uit de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Waddinxveen, met inachtneming van de gangbare standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Waddinxveen en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Rijk een 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid' vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van onder andere bestaand bebouwd gebied, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Daarnaast zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen (Agenda Vitaal Platteland).

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft het Rijk ervoor gekozen om het belangrijkste deel van het ruimtelijke beleid onder de nieuwe Wro vast te leggen in een (rechtstreeks werkende) Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de belangrijkste kaders opgenomen. Deze AMvB Ruimte is met ingang van 17 december 2011 grotendeels in werking getreden.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het rijk. In deze nota wordt gesteld dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Onder deze identiteit valt zowel het archeologisch erfgoed als het historisch (steden)bouwkundig en historisch landschappelijk erfgoed.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De Zuidplaspolder is in de Nota Ruimte opgenomen als één van de twee grootschalige verstedelijkingslocaties in de Deltametropool. Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van de Zuidplaspolder. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland, PSV (2010)

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De provincie stimuleert dat verstedelijking zoveel mogelijk wordt geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en wordt versterkt. Alle kernen zijn dan ook omgeven door bebouwingscontouren, waarbuiten verstedelijking in principe niet is toegestaan. Uitgezonderd zijn situaties waarbij de bouw van een beperkt aantal woningen of een bedrijfsvestiging de kwaliteiten van het gebied versterken. Op de bij de structuurvisie behorende functie- en kwaliteitskaart is de locatie 't Suyt aangewezen als 'Dorpsgebied'.



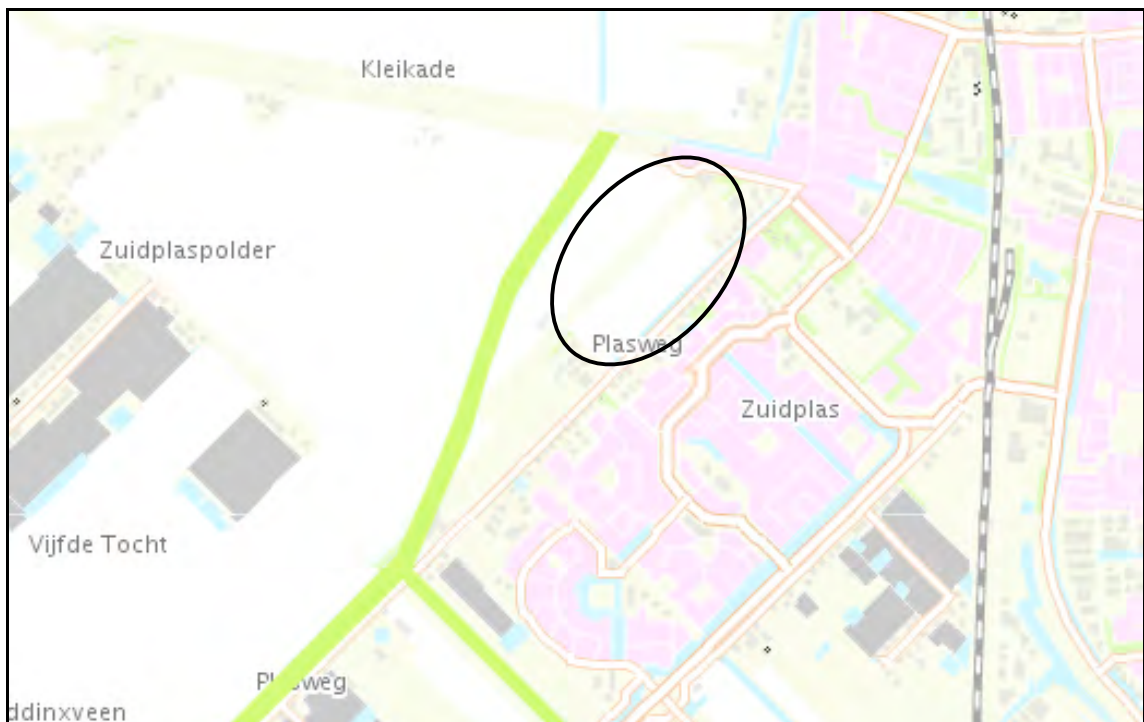
Afbeelding 2: Uitsnede functiekaart Visie op Zuid-Holland (plangebied omcirkeld).

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie en maakt onderdeel uit van de PSV. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, PEHS

De Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in de provincie. De PEHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones en is gebaseerd op de nationale Ecologische Hoofdstructuur. Uit de PVR blijkt dat binnen het plangebied gelegen gronden geen onderdeel uitmaken van de Ecologisch Hoofdstructuur. Met de laatste herziening van de Verordening Ruimte is de ecologische verbindingszone langs de Plasweg komen te vervallen en volgt deze zone nu het verloop van de Bentwoudlaan.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart 'Ecologische Hoofdstructuur' uit provinciale verordening (versie januari 2013) met daarop de ecologische verbindingszone (groene lijn) en het plangebied (zwart omcirkeld).

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplangebied is in de PSV aangemerkt als 'nieuw dorpsgebied', dat gelegen is binnen de bebouwingscontour (zie afbeelding 2). Het maakt geen onderdeel uit van het nationaal landschap "Groene Hart"; de grens van dit landschap is ongeveer gelegen ter plaatse van de Onderweg. In de PSV wordt gesteld, dat de bebouwingscontouren strak zijn getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de (bouw)plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Omdat het plangebied ook geen onderdeel uitmaakt van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur, past het voornemen prima binnen het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Interregionale Structuurvisie (ISV)

De ISV geeft op hoofdlijnen aan hoe het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda (driehoek RZG) zal worden ingericht. Dit onder de voorwaarden die het Rijk in de Nota Ruimte aan de transformatieopgave heeft gesteld. De grootste veranderingen concentreren zich op de Zuidplaspolder.

In de ISV wordt gesteld, dat de Zuidplas na 2010 het enige grote opvanggebied is voor de stedelijke woningbehoefte voor de Zuidvleugel en vooral voor de Stadsregio Rotterdam. Het plangebied Zuidplas is daarmee van belang voor de behoefte van de gehele Zuidvleugel en niet alleen voor die van het gebied zelf. Vooralsnog wordt in het plangebied uitgegaan van een ruimtebehoefte voor 15.000 woningen voor de periode van 2010 tot 2020. Ongeveer 5.000-10.000 woningen daarvan worden toegerekend aan de stadsregio Rotterdam en de rest aan de regio Midden-Holland en de Zuidvleugel. Daarvan zijn 5.000 woningen bestemd voor de eigen bevolking binnen het Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland.

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP)

Het ISP is een nadere uitwerking van de Interregionale Structuurvisie en heeft betrekking op de ontwikkelingen in de periode tot 2030. Het bestemmingsplangebied is in het ISP aangemerkt als "bebouwd gebied" en "nieuw: accent wonen (aan bestaande kernen)". Vanwege de ligging is in de Zuidplaspolder potentie voor niet-stedelijke woonvormen gericht op Randstedelingen (mensen die de Randstad Holland tot hun dagelijkse leefomgeving rekenen). Dat kan in de vorm van dorps wonen, gekoppeld aan de bestaande dorpen, maar ook door dunne woonmilieus met veel individuele vrijheid, in de linten en in het kreekruigebied.

Structuurvisie Waddinxveen 2030

Deze visie is op 3 oktober 2012 door de gemeenteraad van Waddinxveen vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Waddinxveen tot 2030 aangegeven. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij ook aandacht is besteed aan sociale aspecten.

Kenmerkend voor Waddinxveen is de ligging tussen stad en platteland, waardoor het als kleinstedelijk valt aan te merken. Deze identiteit heeft geleid tot de ambitie van groeigemeente met een dorps karakter. Waddinxveen wil met betrekking tot het aspect 'wonen' dan ook bouwen voor de lokale en regionale behoefte, waarbij de in het verleden gemaakte afspraken met de regio zoveel mogelijk wordt nagekomen. Vanwege de veranderende marktomstandigheden is het woningbouwprogramma ten opzichte van de structuurvisie uit 2006 echter naar beneden bijgesteld. In plaats van 6.000 woningen wordt uitgegaan van een programma van 4.250 woningen tot 2030. Dit betekent, dat jaarlijks gemiddeld 200 woningen worden gebouwd. Met deze prognose is aangesloten bij de regionale woonagenda.

Een belangrijk deel van de Waddinxveense woonkwaliteiten wordt bepaald door de groen- en waterstructuren binnen de bebouwde kom. Naast de interne groenstructuur wordt de kwaliteit van het wonen in Waddinxveen voor een belangrijk deel gedragen door de kleinschalige opzet van de wijken en buurten. Mensen voelen zich er thuis vanwege de 'menselijke maat', de aanwezige voorzieningen en het feit dat ze hun buurten kennen. De ruimtelijke kwaliteit vormt dan ook het belangrijkste uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen; deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan de toekomstige woon-, leef- en werkklimaat van Waddinxveen.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart Structuurvisie Waddinxveen 2030 (plangebied rood omcirkeld).

Afbeelding 4 geeft de ruimtelijke ambities van Waddinxveen weer. De belangrijkste ontwikkelingen doen zich - naast een zone rondom het centrum - voor aan de westzijde van het spoor. Hier bevinden zich de belangrijkste uitleglocaties voor wonen, namelijk de woningbouwplannen Triangel en 't Suyt. Het laatstgenoemde project vormt het onderwerp van dit bestemmingsplan; het bestemmingsplangebied is in de structuurvisie dan ook aangemerkt als "wonen nieuw". Daarnaast is hier de beleving van de relatie tussen lint en landschap van belang. Verder wordt een deel van het gebied tussen het Bentwoud en het nieuwe glascluster gereserveerd voor de ontwikkeling van woningbouw, waarbij ingezet wordt op intensief grondgebruik. Ook de geplande waterberging langs de Bentwoudlaan valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan en zal als zodanig bestemd worden.

Verkeersvisie en mobiliteit

Het Waddinxveense mobiliteitsbeleid is momenteel nog vastgelegd in de "Verkeersvisie Waddinxveen (2006)". Recentelijk heeft echter het "Mobiliteitsplan Waddinxveen 2013-2020" ter inzage gelegen, dat naar verwachting medio 2013 vastgesteld wordt. Dit mobiliteitsplan is een sectorale uitwerking van de in oktober 2012 vastgestelde "Structuurvisie Waddinxveen 2030". Het doel van dit mobiliteitsplan is het realiseren van de mobiliteitsambities:

- Bereikbaarheid: er wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en ontsluiting van Waddinxveen. Hierbij wordt ingezet op zo min mogelijk vertraging op de vier belangrijke ontsluitingsroutes in de gemeente. Als de vertragingstijd te hoog wordt, wordt gewerkt aan oplossingen.
- Veiligheid: het streven is naar verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers. Hiervoor is een afname van het aantal verkeersonveilige locaties in Waddinxveen noodzakelijk. Dit zijn plekken waar (relatief) veel ongevallen gebeuren of plekken waar verkeersonveiligheid wordt ervaren. Gestreefd wordt naar een duurzaam veilige (her)inrichting van onze infrastructuur.
- Fiets: Vooral voor verplaatsingen tot 7,5 kilometer wordt het fietsgebruik gestimuleerd. Hierbij wordt ingezet op vier elementen: directheid, snelheid, comfort en veiligheid;
- Openbaar vervoer: Voor regionale verplaatsingen wordt het gebruik van openbaar vervoer gestimuleerd, door enerzijds in te zetten op een lobby voor goede bus- en treinverbindingen. Anderzijds wordt ingezet op ketenmobiliteit: aantrekkelijke en goed bereikbare OV-haltes waar gemakkelijk overstapt kan worden.

Om deze ambities te kunnen realiseren is een routeboek ontwikkeld, dat bestaat uit beleidskaders en maatregelen. Hierbij is rekening gehouden, dat in de periode 2013-2030 een aantal ontwikkelingen (deels) is gerealiseerd. Hierbij wordt gedacht aan de Parallelstructuur A12, bestaande uit de Extra Gouwekruising en de Moordrechtboog en de aanleg van de eerste en mogelijk tweede fase van de Bentwoudlaan. De realisatie van de Verlengde Dreef wordt als overbodig beschouwd.

Addendum op de Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota van mei 2004 zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria vastgelegd. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit, de architectonische en de ruimtelijke kwaliteit van de (destijds) bestaande situatie. Omdat 't Suyt een nieuwe ontwikkeling betreft zijn de toetsingscriteria en randvoorwaarden vastgelegd in een Addendum op de Welstandsnota. De voor het plangebied van toepassing zijnde beeldkwaliteitseisen zijn geformuleerd in het document "'t Suyt Waddinxveen; landschap is leidend", dat is vastgesteld op 3 oktober 2012.

Woonvisie

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 19 december 2012 de 'Woonvisie Waddinxveen 2012-2017; beleid rondom wonen en woningmarkt' vastgesteld.

In deze woonvisie is het beleid vastgelegd voor het wonen in de periode tot 2017 met een doorkijk op langere termijn. De landelijke wetten en kaders en de gemeentelijke structuurvisie uit 2012 zijn voor de woonvisie een belangrijk vertrekpunt geweest. In de structuurvisie is het woningbouwprogramma tot 2030 neerwaarts bijgesteld tot 4250 woningen, waarbij de huidige situatie op de woningmarkt een grote rol heeft gespeeld. Aan de woonvisie ligt dan ook een grondige analyse van de lokale en regionale woningmarkt ten grondslag. Hiermee is zicht ontstaan op de huidige woningmarkt en ook op de wijze waarop deze zich in de toekomst zal ontwikkelen. Om deze reden is met de woonvisie gekozen voor een werkwijze waarbij niet vooraf alles gedetailleerd is vastgelegd. De visie is vooral bedoeld om in te spelen op de onzekerheid en matige voorspelbaarheid.

In de woonvisie zijn de ambities en doelen vastgelegd voor onder andere duurzaamheid, de ruimtelijke kwaliteit de speciale aandachtsgroepen. Voor nieuwe ontwikkelingen is een zogeheten afwegingskader opgenomen om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. Daarbij is de nadruk gelegd op:

- Betaalbare huurwoningen;
- Betaalbare koopwoningen;
- Duurdere grotere koopwoningen;
- Zorgwoningen;
- Woningen voor eenpersoonshuishoudens, eventueel kleiner;
- Ruime levensloopbestendige woningen.

Het aantal te bouwen woningen ligt vast, maar de locaties en de soorten woningen voor een deel nog niet. Aan de hand van een aantal criteria, gebaseerd op de ambities in de woonvisie en de ontwikkelingen, kan worden afgewogen of een locatie geschikt is voor woningbouw en welke soort woningen hier dan zouden moeten worden gebouwd. Voorbeelden van criteria zijn de bereikbaarheid van de locatie, ruimtelijke kwaliteit, woonmilieu en financiële consequenties. Een deel van de projecten, waaronder die voor 't Suyt. Doel is om ervoor te zorgen dat het totale woningbouwprogramma zoveel mogelijk aansluit bij de ontwikkelingen in de woonvraag.

Groenstructuurplan

Vanuit de huidige groenstructuur is een achttal ruimtelijke ontwikkelingsambities geformuleerd in het Groenstructuurplan (2004). De ambities geven weer hoe in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van Waddinxveen versterkt kan worden door de ontwikkeling van nieuwe groenelementen. Het gaat hierbij niet om op zichzelf staande ontwikkelingen die binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen worden, maar om ambities die een plek krijgen in afzonderlijke stedenbouwkundige uitwerkingen, zoals die van 't Suyt.

Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

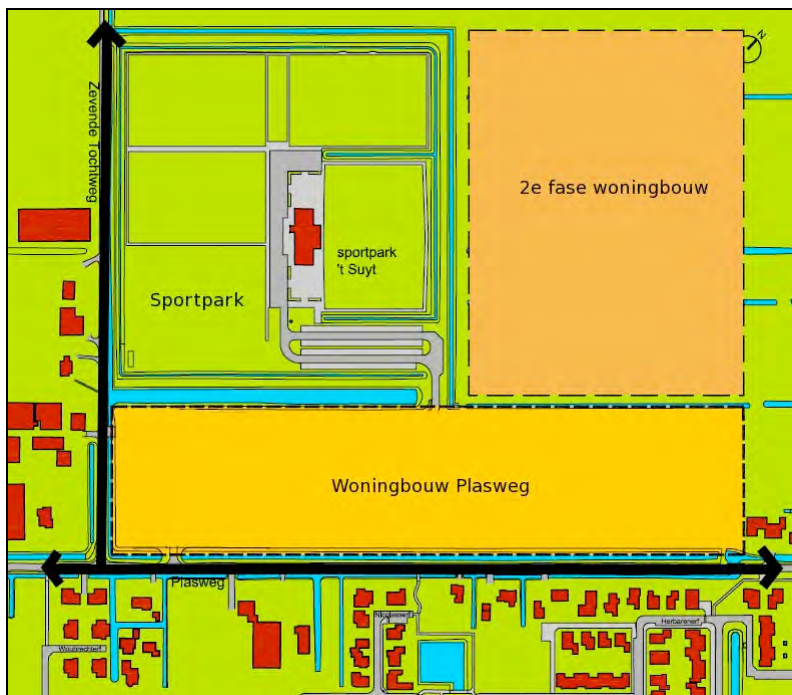
Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan geen strijdigheid vertoont met de regionale en gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, alsook de toekomstige ontwikkeling.

3.1 *Planontwikkeling 't Suyt*

De ontwikkeling van 't Suyt bestaat uit een drietal fasen, waarvan de eerste reeds is gerealiseerd (Sportpark 't Suyt). De volgende twee fasen bestaan uit de realisatie van woningen. De locatie 'Plasweg' is daarvan de eerste en wordt in dit bestemmingsplan primair mogelijk gemaakt. De laatste fase betreft de realisatie van maximaal 120 woningen aan de oostzijde van het sportpark. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan een planologische regeling opgenomen in de vorm van een uit te werken bestemming.



Afbeelding 5: De drie fasen van planontwikkeling 't Suyt.

3.2 *Omgeving en huidig gebruik*

Het plangebied ligt in de Zuidplaspolder, aan de westzijde van Waddinxveen. Langs de locatie liggen twee oude linten, de Plasweg en de Zevende Tochtweg. Laatstgenoemde betreft een doodlopend lint dat onder andere de manege Reigersburgh ontsluit. De Zuidplaspolder wordt hier gekenmerkt door grote, rechthoekige kavels. Ten noorden van de locatie ligt de zogenaamde Kleikade, een landscheiding tussen twee polders. De Kleikade heeft, gezien de hoogte, een sterke uitstraling naar de omgeving.

De Plasweg is een lang lint en loopt vanaf de Onderweg in zuidwestelijke richting tot aan de Bredeweg. Vanaf de Bredeweg gaat de Plasweg over in de Noordelijke Dwarsweg richting Zevenhuizen. De Plasweg heeft een landelijk karakter waarbij de bestaande lintbebouwing (aan de zuid- oostzijde) is georiënteerd op zowel de Plasweg, als op de achtergelegen wijk. Er is zowel sprake van bebouwing die dichter op de weg staat, als van bebouwing die enigszins teruggelegen van de weg staat. De woonbebouwing aan de Plasweg bestaat uit vrijstaande woningen waarvan de karakteristiek varieert. Woonbebouwing is vrijwel steeds één laag met kap, waarbij de kapvorm en richting verschilt.



Afbeelding 6: Bestaande bebouwing langs de Plasweg, ten noordoosten van 't Suyt (l) en zicht op de ontwikkellocatie vanaf de Plasweg (r).

Zoals aangegeven is een deel van de locatie reeds in gebruik als Sportpark. Dit sportpark bestaat uit een vijftal voetbalvelden met bijbehorende faciliteiten (clubhuis, kleedruimten, tribune en parkeerplaatsen). Het sportpark is bereikbaar via de Toernooiweg die in het kader van de realisatie van 't Suyt zal worden verlegd. Deze verlegging wordt planologisch mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan.

3.3

Projectbeschrijving woningbouw Plasweg en woningbouw 2^e fase

Zoals aangegeven bestaat de ontwikkeling uit een aantal fasen. Na het sportpark staat nu de realisatie van woningen op het programma. Daarbij wordt de woningbouw aan de Plasweg 'primair' mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan; voor de 2^e fase is een nog uit te werken bestemming opgenomen.

Woningbouw Plasweg

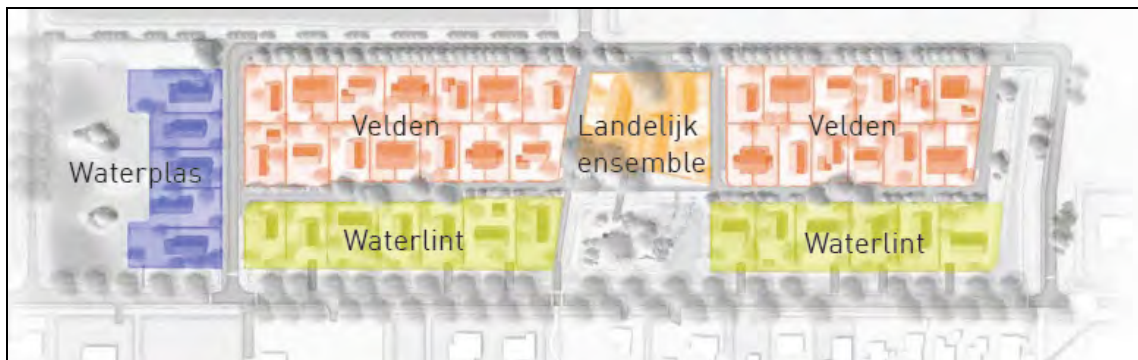
Ten behoeve van de woningbouw aan de Plasweg heeft de gemeenteraad in 2009 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Vanwege een veranderde economische markt is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor dit deel van 't Suyt gewijzigd. Op 3 oktober 2012 heeft de gemeenteraad een nieuw definitief ontwerp vastgesteld. Dit document geldt tevens als aanvulling op de welstandsnota en wordt ook als zodanig bij de toetsing van de plannen betrokken.

In dit nieuwe stedenbouwkundig plan is het landschap leidend; 't Suyt moet een sfeervolle en landelijke wijk worden. Deze informele, ruime landelijke sfeer wordt versterkt door het zichtbaar maken en benadrukken van de groene openbare ruimte en de tuinen. Zowel het water als het groen worden dus als structuurdragers ingezet.

Waddinxveen verzorgt vooralsnog zelf de kaveluitgifte en zet deze zelf als vrije kavels in de markt. De uitgifte van vrije kavels betekent, dat geïnteresseerden zelf hun eigen woning mogen bouwen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijstaande woningen, maar ook twee-onder-eenkap of een bijzonder woonprogramma in het centrale deel. Om de informele, ruime landelijke sfeer te waarborgen, is in het stedenbouwkundig plan van oktober 2012 een beeldregieplan opgenomen. Dit beeldregieplan geeft richting aan de uitwerking van de vrije kavels en stelt de kaders vast waarbinnen de uitwerking van architectuur en inrichting van de kavel dient plaats te vinden.

In totaal kunnen in dit deel van 't Suyt maximaal 66 woningen worden opgericht. Hierbij kan op grond van het stedenbouwkundig plan onderscheid gemaakt worden in de volgende buurten:

- De Velden: het betreffen hier twee door hagen omrande gebieden aan de Toernooiweg, met een formele (straat) en een informele (erf) zijde. Hier kunnen zowel vrijstaande als twee-onder-eenkapwoningen gebouwd worden.
- Het Waterlint: de zone met alleen vrijstaande woningen langs de Plasweg die op deze weg georiënteerd zijn.
- De Waterplas: het einde van de lange richtingen van de slagen, waar de kavels en woningen de richting van het landschap volgen tot aan het water. Ook hier betreft het enkel vrijstaande woningen.
- Het Landelijk Ensemble: het groene hart van 't Suyt, waar in totaal 11 aaneengesloten woningen gebouwd kunnen worden. Vanwege de centrale ligging krijgt dit blok een eigen karakter.



Afbeelding 7: De verschillende buurten binnen het bouwproject 'woningbouw Plasweg'.

Woningbouw 2^e fase

Voor de 2^e fase van woningbouw is nog geen stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Om die reden is gekozen voor het opnemen van een uit te werken bestemming, waarvan naar verwachting niet voor 2020 gebruik zal worden gemaakt. In de uit te werken bestemming zijn regels opgenomen waaraan moet worden voldaan bij de uitwerking van het plan. Voor de 2^e fase wordt uitgegaan van de realisatie van maximaal 120 woningen, waarvan maximaal 20% als gestapelde bouw mag worden uitgevoerd. De keuze voor het aantal woningen komt voort uit de Woonvisie en het daaraan gekoppelde woningbouwprogramma, het aantal woningen per hectare en economische motieven. Wat betreft goot- en bouwhoogtes wordt aangesloten op de hoogtematen, zoals deze ook gelden voor de woningbouw aan de Plasweg.

Verkeer en Parkeren

In de toekomstige situatie worden alle woningen (woningbouw Plasweg en 2^e fase) primair ontsloten via een tweetal aansluitingen op de Plasweg. De Plasweg vormt daarmee de belangrijkste ontsluitingsweg van de nieuw op te richten woningen. Ondanks dat sprake zal zijn van een toename van de verkeersintensiteit, blijft sprake van een verkeersveilige situatie. De aansluitingen op de Plasweg zullen zodanig zijn vormgegeven dat deze op de verkeersintensiteit zijn afgestemd en de veiligheid voor de weggebruiker optimaal is.

't Suyt wordt volgens het CROW¹ gekwalificeerd als matig stedelijke locatie, onderdeel van de bebouwde kom. Hierbij hoort een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning (pp/w) voor middeldure woningen en 2 pp/w voor het dure segment. Voor het parkeren in 't Suyt geldt het uitgangspunt, dat dit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Zowel voor de

¹ Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek.

vrijstaande woningen als de twee-onder-eenkappers geldt dan ook, dat minimaal twee parkeerplekken op eigen terrein worden opgericht. Voor de woningen in het 'landelijk ensemble' geldt ook dat de parkeeropgave geheel binnen de eigen contour wordt opgelost.

De parkeerkencijfers van het CROW worden beschreven in publicatie nummer 182 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' en in het ASVV 2004. Deze parkeerkencijfers zijn echter niet concreet, maar vormen een hulpmiddel bij het vaststellen van lokale parkeernormen. Het CROW stelt als voorbeeld dat een parkeerplaats op eigen terrein niet altijd als zodanig gebruikt wordt. In onderstaande tabel is aangegeven hoe verschillende parkeeroplossingen doortellen in de parkeerbalans. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de bepaling van het aantal parkeerplekken op eigen terrein.

Tabel 1: Voorbeeld berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen (bron CROW).

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

In het beeldregieplan is de positie van de woning zodanig vastgelegd, dat sprake is van lange en/of brede oprijlanen. Hierdoor worden de parkeermogelijkheden op de kavel zo groot mogelijk gehouden. In het openbaar gebied wordt rekening gehouden met de behoefte voor bezoekersparkeerplaatsen. Deze worden incidenteel langs de Toernooiweg en de korte tussenstraatjes aangelegd.

Voor de woningbouw 2^e fase gelden de maximale normen conform de CROW/ASVV-richtlijn op het moment van toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid. Bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid gelden deze normen als minimum, waarmee de realisatie van voldoende parkeerplaatsen is gegarandeerd.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieu-aspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Bij de totstandkoming van deze paragraaf is gebruik gemaakt van het milieukundig advies² dat door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) is opgesteld.

4.1 **Water**

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

4.1.1 *Beleidskader*

Hieronder worden kort de belangrijkste beleidskaders op Europees, Rijks-, provinciaal en regionaal/gemeentelijk niveau uiteengezet.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

² Omgevingsdienst Midden-Holland Milieudienst, Milieukundig advies; woningbouw 't Suyt aan de Plasweg te Waddinxveen, september 2012, productnummer 201012593.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal / gemeentelijk beleid

Het HHSK heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015, dat op 25 november 2009 door de verenigde vergadering is vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. De missie in dit plan luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. De taken worden opgepakt vanuit de bestuurlijke visie, waarin de volgende accenten zijn opgenomen:

1. De basis op orde houden tegen passende tarieven; de waterstaatkundige belangen in het beheersgebied worden het beste behartigd door te focussen op de kerntaken, waarbij een stijging van de belastingdruk zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Focus op waterveiligheid; het onderdeel 'droge voeten' in het motto staat voor veiligheid. Om de dijken en andere waterkeringen zo optimaal mogelijk te kunnen beheren en onderhouden, wordt kennis en expertise gekoesterd en waar nodig uitgebreid. Daarnaast zijn innovatie en duurzaamheid in toenemende mate voorwaarden voor het bieden van een veiligheidsniveau dat past bij het belang van het beheersgebied.
3. Aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen; HHSK pakt zijn rol in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke plannen en past daarbij de watertoets toe. Ruimtelijke plannen moeten waarborgen bevatten voor waterveiligheid, -kwantiteit en -kwaliteit. Tevens moeten zij een visie bevatten die voldoende ruimte biedt voor de opgave die waterschappen hebben. Door het aandeel in het planproces te handhaven en daar waar mogelijk te versterken, probeert het hoogheemraadschap een faciliterende rol op zich te nemen en daar waar nodig voorwaarden te stellen.
4. Samen werken aan een duurzaam en veilig watersysteem; het hoogheemraadschap wil in een zo vroeg mogelijk stadium structureel een plaats aan tafel te krijgen als gewaardeerd gespreks- en samenwerkingspartner. Hierbij stelt het hoogheemraadschap zich omgevingsgericht op, wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en worden belanghebbenden bij het werk betrokken.

Samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, gemeente Waddinxveen en gemeente Boskoop heeft het HHSK het Waterplan Boskoop en Waddinxveen opgesteld. Dit plan heeft als doelstelling een integrale visie op te stellen over alle aspecten van het water en het implementeren van duurzaam waterbeleid in het bebouwd gebied van genoemde gemeenten. Om hiertoe te komen maakt een maatregelenpakket onderdeel uit van het waterplan.

4.1.2 Beschrijving watersysteem

't Suyt is gelegen in de Zuidplaspolder. Deze polder watert in zuidoostelijke richting af en wordt bemalen door het gemaal "De Zuidplas". Het water wordt uitgeslagen op de Ringvaart. Binnen het plangebied zijn twee peilvakken aanwezig. Peilvak "aanvoerwaterlopen" heeft een vast peil van -6,10 meter NAP; peilvak "2" heeft een winterpeil van -7,10 meter NAP en een zomerpeil van -6,90 meter NAP. Het water in deze wijkdelen watert in vrij verval af op de omliggende polder. Aan de Onderweg is een inlaatpunt gelegen. HHSK hanteert ter plaatse van het bestemmingsplangebied een drooglegging van meer dan 1,30 meter; dit maakt het gebied geschikt voor ontwikkeling, immers hoe hoger deze drooglegging is, des te meer mogelijkheden heeft de grond.

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn oppervlaktewateren aanwezig. Op onderstaande afbeelding zijn de hoofdwatergangen middels een donkerblauwe en de overige watergangen middels een lichtblauwe lijn aangegeven. In het bestemmingsplangebied zijn geen waterkeringen gelegen.



Afbeelding 8: oppervlaktewateren in de directe omgeving van het plangebied.

Het rioolstelsel in de naastgelegen wijk Zuidplas bestaat uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat zowel het hemel- als het afvalwater gezamenlijk worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Kortenoord in Nieuwerkerk aan den IJssel. Dit vindt deels plaats middels transportleidingen.

4.1.3 Wateropgave

Het gehele plangebied, dus inclusief woningbouwontwikkelingen Plasweg, 2^e fase en de sportvelden, heeft een oppervlakte van ongeveer 20 ha. Als gevolg van de woningbouwontwikkelingen (Plasweg en 2^e fase) is sprake van een toename van het verhard oppervlak met circa 4,7 ha. Door deze toename wordt de neerslag versneld geloosd op het oppervlaktewater, waardoor de bergingscapaciteit van de polder eerder bereikt wordt. Dit nadelige effect wordt opgeheven door de realisatie van circa 6.373 m² oppervlaktewater. Daarnaast worden de woningen ontwikkeld op een peilniveau van minimaal -4,80 meter NAP. Hiermee wordt voorkomen dat de slootbodems openbarsten ten gevolge van de grondwaterdruk, wat de waterkwaliteit negatief zou beïnvloeden. Om dit peil te kunnen

realiseren, dient echter de bestaande stuw ter plaatse van Plasweg 27c verplaatst te worden in de richting van de Zevende Tochtweg. Daarnaast worden extra stuwen in de nieuw te realiseren watergangen geplaatst. De realisatie en verplaatsing van deze stuwen leidt tot bergingsverlies, wat gecompenseerd wordt door het realiseren van nog eens 7.260 m² oppervlaktewater.

Om alle nadelige effecten van de gehele ontwikkeling "'t Suyt" op de waterhuishouding te compenseren, dient in totaal circa 13.500 m² oppervlaktewater gerealiseerd te worden. Tijdens de realisatie van het sportpark is een deel van deze compensatie aangelegd in de vorm van een watergang rondom het park. Deze watergang zal gedurende de volgende fasen worden verbreed. Tijdens de fase van het woningbouwplan "Plasweg" wordt tevens voorzien in diverse waterpartijen en -gangen, waaronder een brede watergang aan de noordzijde van het plangebied. In deze fase wordt circa 6.000 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd.

Ondanks deze compenserende maatregelen, is de realisatie van extra oppervlaktewater benodigd om te kunnen voldoen aan de eisen van het HHSK. Hiervoor is een waterbergingsgebied voorzien tussen het woningbouwplan 2^e fase en de toekomstige Bentwoudlaan. Aangezien de precieze locatie van dit waterbergingsgebied nog niet bekend is, maakt dit geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In overleg met het HHSK wordt bij de verdere uitwerking van de woningbouwplan 2^e fase hier nader op ingegaan.

De woningbouwlocaties worden voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Deze wordt echter aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Om verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

4.1.4 Overleg met de waterbeheerder(s)

Het hoogheemraadschap is op diverse momenten al bij de realisatie van het project "'t Suyt" betrokken geweest. Zo hebben zij op 12 juni 2007 een keurvergunning verleend voor de realisatie van het sportpark. Ook voor het woningbouwplan Plasweg en de woningbouw 2^e fase is door het hoogheemraadschap een gezamenlijke vergunning afgegeven. Dit betreft echter een raamvergunning. Detailuitwerkingen worden ter beoordeling voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Geconcludeerd wordt, dat het HHSK instemt met het project, echter wel binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in de keurvergunning(en).

Het onderhavige bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg en als ontwerp aan het HHSK toegezonden en eventuele binnengekomen reacties zijn verwerkt.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met

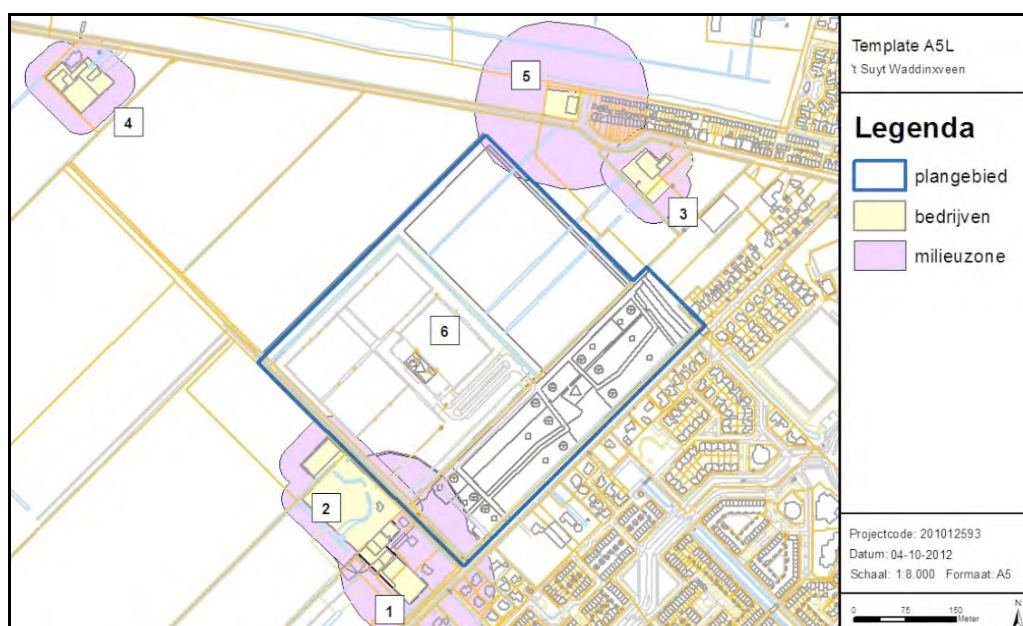
de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype "rustige woonwijk".

Omdat de categorie-indeling van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" voor agrarische bedrijven als te grof wordt ervaren, wordt voor deze bedrijfstak getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). Op basis van het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen wordt bepaald of een inrichting onder het Blm of rechtstreeks onder de vergunningplicht van de Wet milieubeheer valt.

Het onderhavige plan maakt nieuwe gevoelige objecten (woningen) mogelijk. In de (directe) nabijheid hiervan is een aantal (agrarische) inrichtingen gelegen, waarvan de bestaande rechten door de geplande ontwikkelingen niet aangetast mogen worden. Het gaat hierbij om de volgende inrichtingen:

- **Manege en akkerbouwbedrijf aan Plasweg 35B:**

Vanwege het feit dat in deze inrichting paarden worden gehouden, geldt dat het milieuaspect 'geur' de bepalende factor is. Toetsing vindt dan ook plaats aan de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). Hierbij geldt dat de geplande woningbouw gekenmerkt moet worden als 'bebouwde kom'. Dit betekent dat een hindercontour van 100 meter vanaf de stallen van de manege moet worden aangehouden; hierbinnen mogen geen geurgevoelige objecten (zoals woningen) gerealiseerd worden. Bij het stedenbouwkundig ontwerp, dat ten grondslag ligt aan onderhavig plan, is hiermee rekening gehouden. Tevens is de hindercontour op de verbeelding opgenomen, terwijl in de planregels is aangegeven dat hierbinnen geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. Gesteld kan worden dat de manege daarmee niet in haar bestaande rechten wordt aangetast.



Afbeelding 9: Hindercontouren manege (1), akkerbouw- (2) en hoveniersbedrijf (3).

Voor het deel van de inrichting dat zich richt op akkerbouw geldt een toetsingzone van 30 meter. Voor zover deze zone van belang is voor de geplande woningbouw, geldt dat deze

hindercontour binnen de milieuzone van de manege is gelegen. Ook voor dit onderdeel van de inrichting geldt, dat de vergunde milieurechten door het voornemen niet worden aangetast.

- Hoveniersbedrijf aan Onderweg 12:

Aangezien dit bedrijf een bedrijfsoppervlak heeft van meer dan 500 m², valt het onder de werkingssfeer van het Blm. De maximale hindercontour bedraagt 50 meter en is niet over het bestemmingsplangebied gelegen (zie afbeelding 9). Het hoveniersbedrijf wordt niet in zijn vergunde rechten aangetast.

- Akkerbouwbedrijf aan Onderweg 14:

Net als voor het akkerbouwbedrijf aan Plasweg 35B geldt ook voor dit bedrijf een maximale hindercontour van 30 meter. Aangezien deze contour niet over het bestemmingsplangebied is gelegen (zie afbeelding 9), wordt het bedrijf niet in zijn vergunde rechten aangetast.

- Loon- en aannemersbedrijf aan Onderweg 91A:

Het betreft hier een aannemer in de weg- en waterbouw, waarbij de activiteiten ter plaatse hoofdzakelijk bestaan uit het stallen en onderhouden van machines, almede metaalbewerking. Op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt dit bedrijf aangemerkt als een 'bouwbedrijf algemeen b.o. > 2.000 m²' (SBI-code 41.0) met een maximale hindercontour van 100 meter. Deze contour is deels over het bestemmingsplangebied gelegen (zie nummer 5, afbeelding 9). Het betreft hier een uit te werken bestemming en op dit moment is niet duidelijk, waar de woningen exact gebouwd zullen worden. Eén van de voorwaarden bij de uitwerkingsregels is dat het doelmatig gebruik van de omliggende gronden niet onevenredig mag worden aangetast. Hiermee worden de vergunde rechten van het bedrijf beschermd, op een wijze zoals dat ook gebeurt indien de contour op de verbeelding is opgenomen. Het opnemen van deze contour op de verbeelding is bij nader inzien dan ook niet noodzakelijk gebleken. Dit in tegenstelling tot aangegeven in de 'Nota van beantwoording reacties', die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

- Voetbalpark aan Zevende Tochtweg:

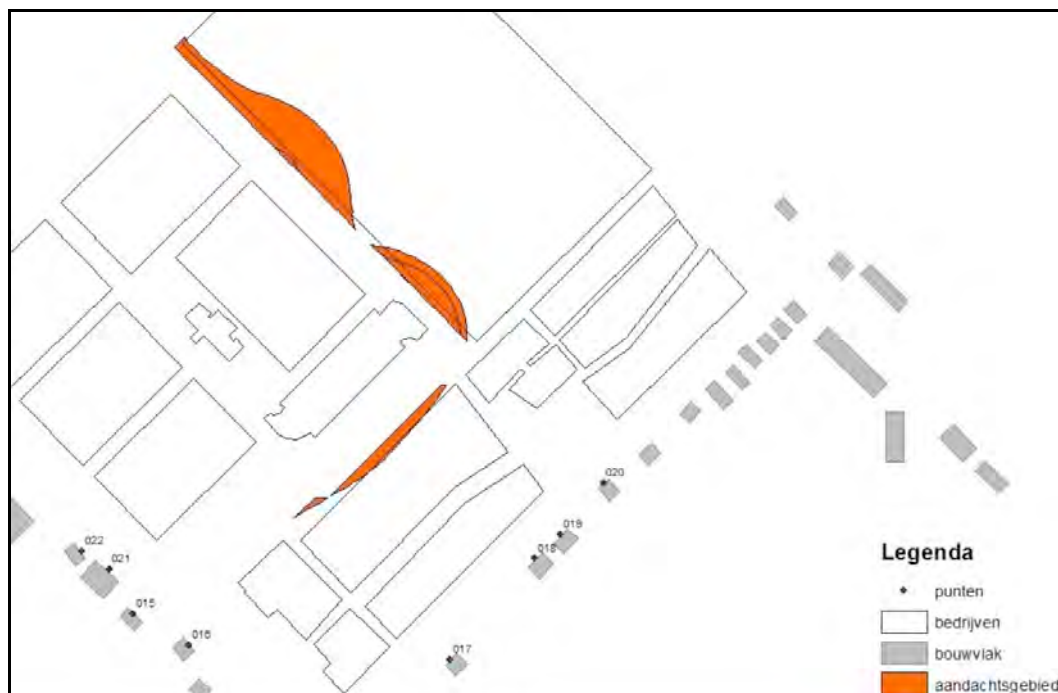
Uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is op te maken, dat aan een voetbalpark (SBI-code 931.G) een maximale hindercontour van 50 meter voor het aspect geluid is gekoppeld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk, dat binnen deze contour gevoelige objecten (woningen) kunnen worden opgericht. Vandaar dat een akoestisch onderzoek³ is uitgevoerd, om te zien of de belangen van het sportpark niet worden geschaad en of ter plaatse van de geplande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat geldt.

Door de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten binnen het sportpark te toetsen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit, is bepaald of de belangen van het sportpark worden geschaad. Uit deze toetsing blijkt, dat alleen tijdens wedstrijddagen van het eerste team op de dichtstbijzijnde woningen de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. Dit is overigens alleen het geval als gebruik wordt gemaakt van de muziekinstallatie. Voor deze specifieke situatie wordt dan ook een

³ Omgevingsdienst Midden-Holland, Akoestisch onderzoek geluid in de omgeving ten gevolge van sportactiviteiten op sportpark 't Suyt te Waddinxveen, september 2012, rapportnummer 201102402.

maatwerkvoorschrift opgesteld. Geconcludeerd wordt, dat de belangen van het sportpark door de voorgenomen woningbouw niet aangetast worden.

Om te bepalen in hoeverre ter plaatse van de geplande woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geldt, is de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus ten gevolge van directe hinder berekend. Hierin is ook stem- en muziekgeluid meegenomen. Uit de rekenresultaten blijkt, dat tijdens trainingen in de avondperiode de streefwaarde van 40 dB(A) ter plaatse van de woningen aan de zuidzijde van het sportpark met 1 dB wordt overschreden; voor deel van de uit te werken bestemming geldt een overschrijding van 2 dB. Tijdens wedstrijddagen van het eerste elftal vindt alleen ter plaatse van de uit te werken bestemming een overschrijding van de streefwaarde plaats. Deze bedraagt 5 dB. In beide gevallen geldt, dat de grenswaarde voor maximale geluidniveaus (70 dB(A)) niet wordt overschreden. Onderstaande afbeelding geeft schematisch de gebieden weer, alwaar de berekende geluidbelasting boven de streefwaarde is gelegen.



Afbeelding 10: Aandachtsgebieden met geluidbelasting van sportpark boven streefwaarde.

Voor de woningen ten zuiden van het sportpark geldt, dat het aandachtsgebied voor een zeer klein deel over de woonbestemming is gelegen (ten hoogste 1 à 2 meter). Aangezien in de planregels is bepaald dat de voorgevel van de woningen op minimaal 6 meter uit de perceelsgrens moet liggen, wordt ter plaatse van de woning de streefwaarde niet overschreden. Voor dit aandachtsgebied geldt, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot de aandachtsgebieden ten oosten van het sportpark geldt, dat deze over een uit te werken bestemming is gelegen. Het is op dit moment niet duidelijk, waar de gevels van de woningen exact komen te liggen. Gestreefd wordt, om woningbouw buiten deze vlakken te houden. Indien dit niet mogelijk is, worden maatregelen genomen om de geluidbelasting ter plaatse te verminderen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat de aanwezige inrichtingen in de omgeving van het plangebied door de geplande ontwikkeling niet, dan wel niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Ter plaatse van "'t Suyt" is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk. Hieronder wordt dan ook per lawaaibron uiteengezet of deze beperkingen met zich meebrengt voor het bouwplan.

Wegverkeerslawaaai

Artikel 76 Wet geluidhinder stelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een zoneplichtige weg de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden.

De ODMH heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. In het onderzoek zijn diverse varianten onderzocht, al dan niet met de aanwezigheid van de Bentwoudlaan en Verlengde Dreef. Aangezien dit bestemmingsplan de aanleg van deze wegen niet mogelijk maakt, wordt hieronder alleen ingegaan op variant 'twee'. Deze gaat uit van de aanleg van het woningbouwplan 't Suyt en het sportpark, waarbij de huidige verkeersstructuur niet wordt gewijzigd.

In de omgeving van het bestemmingsplangebied zijn twee zoneplichtige wegen gelegen. De bijbehorende toetsingszones liggen (deels) over het plangebied. Het betreft hier de Onderweg en de Plasweg (deel waarvoor een snelheidsregime van 60 km/h geldt). Daarnaast is in de rapportage aandacht besteed aan de Plasweg (ongeveer ten noorden van de Zevende Tochtweg) en de nieuwe ontsluitingsweg in 't Suyt, ondanks dat voor beide wegen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u geldt en toetsing ingevolge de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Deze wegen zijn dan ook beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd conform Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift 2012. Uit de rekenresultaten (zie onderstaande tabel) blijkt dat de geluidsbelasting zowel vanwege het wegverkeer op de Onderweg als op de Plasweg (60 km/h-deel) onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw in fase 1 als in fase 2. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen of het aanvragen van een hogere waarde is voor deze wegen niet noodzakelijk.

Voor het deel van de Plasweg waarvoor een snelheidsregime van 30 km/h geldt, is een maximale geluidsbelasting van 54 dB berekend. Voor de 2^e fase geldt een geluidsbelasting van minder dan 48 dB. De geluidsbelasting voor de in het plangebied aan te leggen wijkontsluitingsweg bedraagt ten hoogste 54 dB (fase I) en minder dan 48 dB (fase II). Op basis

⁴ Omgevingsdienst Midden-Holland, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai 't Suyt te Waddinxveen, mei 2013, rapportnummer 2013062292.

hiervan wordt geconcludeerd, dat voor de nieuwbouwwoningen in fase I sprake is van een matig tot goed woon- en leefklimaat; voor de woningen in fase II betreft het een goed woon- en leefklimaat.

Tabel 2: Overzicht geluidbelasting per weg (L_{den}) en gecumuleerd (L_{cum}) in dB variant 2.

Omschrijving	Wijkontsluitingsw	Plasweg	Plasweg 60 km/h		Onderweg 50/60 km/h		L_{cum}
	30 km/h	30 km/h	-/- 110g	+ 110g	-/- 110g	+ 110g	-/- 110g
Woning Plasweg 29c	33	33	14	9	32	27	38
Woning Plasweg 8a	36	53	45	40	32	27	54
Woning Nicolaaserf 23b	39	52	37	32	34	29	52
Woning Plasweg 2b	38	51	33	28	35	30	51
Woning Plasweg 27c	45	49	35	30	38	33	51
Woning Plasweg 11b	29	53	29	24	37	32	53
Woning Plasweg 2a 5	34	53	30	25	38	33	53
Woning Onderweg 2a Bis	29	52	28	23	52	47	55
Woning Onderweg 2a	26	40	23	18	58	53	58
Woning Onderweg 3a	28	48	28	23	61	56	61
Woning Onderweg 13a	29	41	27	22	60	55	60
Woning Onderweg 37a	30	32	27	22	59	54	59
Nieuwbouw locatie 1	41	53	42	37	34	29	53
Nieuwbouw locatie 2	43	42	36	31	33	28	46
Nieuwbouw locatie 3	47	54	32	27	38	33	55
Nieuwbouw locatie 4	54	40	31	26	39	34	55
Nieuwbouw locatie 5	32	30	28	23	47	42	47
Nieuwbouw locatie 6	33	31	29	24	41	36	42

De realisatie van het bouwplan 't Suyt leidt tot een toename van verkeersbewegingen op de reeds bestaande wegen. Daarnaast worden in de nabijheid van de reeds aanwezige woningen ook nieuwe wegen aangelegd (allemaal met een maximum snelheid van 30 km/h). Om een juist beeld te krijgen in het effect van de komst van het bouwplan 't Suyt, is het verschil berekend in geluidsbelasting bij wel en geen realisatie van het bouwplan. Uit de berekeningen blijkt, dat alleen ter plaatse van de woningen aan de Plasweg 8a, 11b, 27c en 29c de geluidsbelasting toeneemt met 1 dB. In de huidige situatie geldt voor alle bestaande woningen een matig tot zeer goed woon- en leefklimaat. Volgens de GES-score leidt de berekende toename niet tot een verslechtering hiervan.

In het onderzoek is ook aandacht besteed aan de geluidsbelasting afkomstig van geprojecteerde zoneplichtige wegen. Het gaat hierbij om de geplande Bentwoudlaan en de mogelijk aan te leggen Verlengde Dreef. Voor beide wegen geldt, dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vooralsnog wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Aangezien de exacte tracés van deze wegen juridisch-planologisch nog niet zijn vastgelegd, dient ten tijde van die procedures een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden en eventuele benodigde ontheffingen aangevraagd te worden.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de waarden uit de Wet geluidhinder en dat het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is. Tevens kan geconcludeerd worden dat zowel voor de nieuw te bouwen als voor de bestaande woningen vanwege het aspect geluid sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Overige bronnen

Het onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een zone behorende bij een zoneplichtige spoorweg of bij een gezoneerd industrieterrein. Naar deze aspecten is dan ook geen onderzoek verricht. Hetzelfde geldt voor geluidhinder afkomstig van de luchtvaart.

In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele inrichtingen gelegen, welke in het kader van milieuzonering hinder kunnen veroorzaken op de geplande woningbouw. Voor één van deze inrichtingen (voetbalpark) is dan ook een akoestisch onderzoek verricht. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 2 van dit hoofdstuk.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 63 woningen mogelijk (woningbouw "Plasweg"); daarnaast kunnen door het uitwerken van het bestemmingsplan nog eens 120 woningen gerealiseerd worden (woningbouw 2^e fase). Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen.

Vanwege de anticumulatiebepaling is door de ODMH onderzoek gedaan naar geplande ontwikkelingen in de omgeving. Hierbij is alleen het nieuwbouwproject 'Nooitgedacht' relevant. Het aantal nieuwbouwwoningen van deze twee projecten samen ligt ruim onder de 1500 woningen. Ook dit valt dus ruimschoots binnen de grenzen van het Besluit NIBM.

Het project 't Suyt kan beschouwd worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Uitgebreid onderzoek is daarmee niet noodzakelijk; de realisatie van het bouwplan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

ODMH heeft in het milieuadvies aandacht besteed aan het thema externe veiligheid. Gesteld wordt dat transport van gevaarlijke stoffen over spoor en water en door buis niet aan de orde is, omdat in de (directe) nabijheid van het bestemmingsplangebied geen routes zijn gelegen. Hetzelfde geldt ook voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Wellicht dat dergelijke transporten in de toekomst plaatsvinden over de nog aan te leggen Bentwoudlaan. Gezien de naar verwachting lage aantallen transporten zal de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten het profiel van de weg liggen. Het groepsrisico zal naar verwachting ook niet boven de 0,1 maal de oriëntatiewaarde uitkomen. De verwachting bestaat dat dan ook geen belemmering optreedt indien dergelijke transporten plaats zullen vinden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de planvorming rondom de Bentwoudlaan later is afgerond dan voor het bouwplan 't Suyt. Laatstgenoemde kan in dat kader dan ook gezien worden als een 'bestaande' situatie, waarmee bij de planvorming voor de Bentwoudlaan rekening gehouden moet worden.

In de (directe) nabijheid van het plangebied is wel een risicovolle inrichting gelegen. Het betreft een propaantank van 3 m³. De aan te houden afstand tot kwetsbare objecten bedraagt 10 meter en aangezien het plangebied op meer dan 50 meter afstand is gelegen, vormt deze geen beperking.

Geconcludeerd kan worden dat het thema 'externe veiligheid' geen negatieve invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Om te bepalen in hoeverre in het bestemmingsplangebied sprake is van bodemverontreiniging, heeft ODMH via het Bodem Informatie Systeem alle bekende informatie over het plangebied verzameld. Hieruit blijkt, dat binnen het onderzoeksgebied geen (voormalige) tanks, bedrijven of grondwerken bekend zijn. Wel zijn in het verleden twee sloten gedempt, waarbij in het dempingsmateriaal lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Met onderzoeken uit 2004 en 2005 is dit voldoende onderzocht. De resultaten uit deze onderzoeken komen tevens overeen met de bodemkwaliteitskaart en het bijbehorende grondstromenbeleid van de gemeente Waddinxveen. Geconcludeerd wordt dat de grond schoon genoeg is voor het beoogde gebruik.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

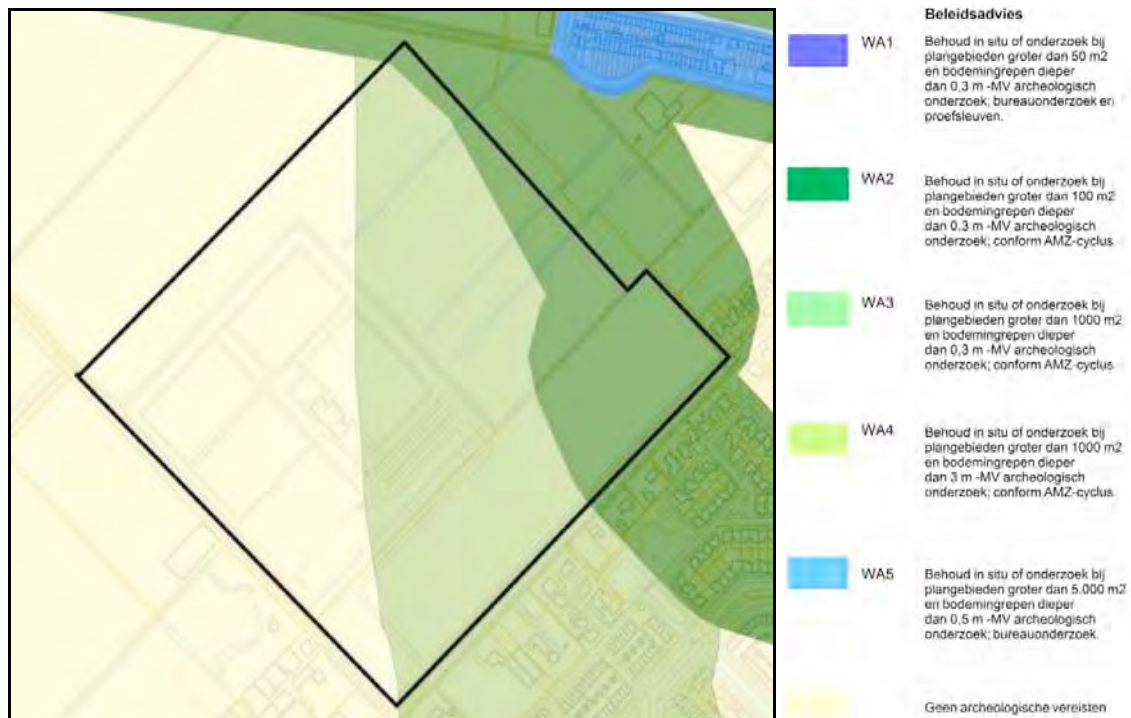
Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de nota "Archeologiebeleid gemeente Waddinxveen". Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van het plangebied drie archeologische verwachtingen voorkomen (zie onderstaande afbeelding):

1. Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting (donkergroene arcering; WA2). Deze verwachting geldt voor resten van een verdedigingslinie uit WOII. Dit blijkt tevens uit een uitgevoerd inventariserend

veldonderzoek⁵. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en tevens een oppervlak van 100 m² of meer beslaan.

2. Het middengebied kent een middelhoge archeologische verwachting (lichtgroene arcering; WA4), vanwege de aanwezigheid van een oude rivierloop in de diepere ondergrond. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en tevens een oppervlak van 1.000 m² of meer beslaan.
3. Aan het westelijk deel van het plangebied is een lage archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Dit deel is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Afbeelding 10: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart (plangebied zwart omkaderd).

Omdat het plangebied voor een deel is gelegen binnen een verdedigingslinie uit WOII, bestaat de mogelijkheid dat zich hier nog (niet tot ontploffing gebrachte) explosieven aanwezig zijn. Om deze reden is een onderzoek⁶ naar zogenaamde 'conventionele explosieven' uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat geen feitelijke informatie aanwezig is dat in het plangebied conventionele explosieven zijn achtergebleven. De locatie is dan ook aangemerkt als 'niet verdacht'.

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

De aanwezige archeologische waarden zijn opgenomen in de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels. Hiervoor zijn twee dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen, één voor de gebieden met een hoge en één voor de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Per bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden

⁵ RAAP, Plangebied 't Suyt Gemeente Waddinxveen; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, mei 2012, rapportnummer: 2552.

⁶ REASuro, Historisch vooronderzoek Opsporing Conventionele Explosieven, april 2012, rapportnummer RO-120037 versie 1.0.

voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemversturende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen Natura 2000-gebied, staats- of beschermend natuurmonument. In de provinciale structuurvisie is aan een strook langs de Plasweg een (toekomstige) ecologische verbindingszone toegekend (zie ook § 2.2 en afbeelding 3). In overleg met de provincie Zuid-Holland is bepaald, dat deze verbindingszone gekoppeld wordt aan de toekomstige Bentwoudlaan die ten noorden van het plangebied komt te liggen. Er is dan ook geen sprake van een eventuele beperking voor deze toekomstige zone. Daarnaast wordt opgemerkt, dat in het plangebied de realisatie van waterplassen, sloten en brede oevers (zogenaamde 'stepping stones') is voorzien. De EHS kan desgewenst ook in het plangebied gerealiseerd worden.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte

toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het milieuadvies van ODMH blijkt dat in het plangebied naar verwachting de algemeen beschermde soorten voor zullen komen. Hierbij kan gedacht worden aan Haas, Mol, Groene en Bruine Kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander. Voor deze soorten behoeft geen ontheffing van de FF-wet aangevraagd te worden; wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. In het kader van deze zorgplicht wordt geadviseerd om eventueel nieuw te graven sloten in te richten met natuurvriendelijke oevers, waarbij de beschoeiing op de waterlijn wordt geplaatst.

Naast deze soorten wordt in de sloot aan de noord-oostzijde van het bestemmingsplangebied de aanwezigheid van de Kleine modderkruiper verwacht. Indien deze sloot wordt gedempt, is nader onderzoek naar de daadwerkelijke aanwezigheid noodzakelijk. Indien de Kleine modderkruiper zich in de sloot bevindt, dient bij demping hiervan gewerkt te worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Hierbij dienen de werkzaamheden onder toezicht van een 'terzake deskundige' te worden uitgevoerd. Voor het dempen van sloten is de periode september – oktober het meest geschikt.

Voor de eventueel aanwezige (broed)vogels geldt dat het aanvragen van een ontheffing op grond van de FF-wet in principe niet mogelijk is. Door de werkzaamheden echter buiten de broedperiode (half maart tot half juli) uit te voeren, is dit niet noodzakelijk. De FF-wet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Geadviseerd wordt de werkzaamheden uit te voeren in de herfst- en winterperiode om problemen te voorkomen.

Het plangebied biedt op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden een geschikt biotoop voor de beschermde Rugstreeppad, als voortplantings- en overwinteringsplaats. Om voortplanting te voorkomen is het belangrijk dat geen ondiepe plassen en poelen ontstaan, bijvoorbeeld door banden van zwaar materieel, waar de Rugstreeppad zijn eieren in kan leggen. Om te voorkomen dat de Rugstreeppad overwintert op de bouwlocatie, wordt aanbevolen om in de maanden oktober en november geen opgespoten grond kaal te laten liggen. Door deze grond tijdig in te zaaien met een grasmengsel wordt vestiging tegengegaan. De overwinteringsperiode is globaal van november t/m maart. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op de instandhouding van (streng) beschermde dier- en plantensoorten.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Naast de regels in het bestemmingsplan worden bouwplannen, op basis van redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo), tevens getoetst aan de voor het gebied van toepassing zijnde beeldkwaliteitseisen (en eventuele aanvullingen daarop). Deze beeldkwaliteitseisen zijn geformuleerd in het document "'t Suyt Waddinxveen; landschap is leidend", dat is vastgesteld op 3 oktober 2012.

In dit bestemmingsplan zijn zes enkelbestemmingen, één uit te werken bestemming en drie dubbelbestemmingen opgenomen.

Artikel 3 – Groen

Binnen deze bestemming is de realisatie van groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt. Tevens wordt de mogelijkheid geboden speelvoorzieningen te plaatsen en voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 4 – Sport

De bestemming Sport is toegekend aan de gronden die behoren tot het reeds gerealiseerde Sportpark. Inhoudelijk is voor deze bestemming aansluiting gezocht met voorwaarden waaronder de oorspronkelijke vrijstelling is verleend.

Binnen deze bestemming zijn naast de sportieve doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, onder andere een kantine, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen toegestaan. Ook biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om bepaalde evenementen te organiseren, tot een maximum van 5 per jaar. Gedacht kan worden aan evenementen ten behoeve van de zittende sportverenigingen en sportgerelateerde evenementen, zoals een sportdag of een avondvierdaagse. Behalve planologische toestemming, welke met dit bestemmingsplan wordt geboden, zal voor elk te houden evenement tevens een evenementenvergunning (APV) benodigd zijn.

Conform de voorwaarden uit de verleende vrijstelling mag het clubgebouw niet hoger zijn dan 8 meter en niet groter dan 1.200 m² (verdeeld over twee bouwlagen). Het maximum aantal parkeerplaatsen (270) is eveneens vastgelegd.

Artikel 5 – Verkeer – verblijfsgebied

De wegen die behoren tot de woningbouw aan de Plasweg zijn in eerste instantie bedoeld als verblijfsgebied, waarbij de ontsluitingsfunctie als ondergeschikt wordt gezien (de auto is te gast). Om die reden is gekozen voor een bestemming Verkeer – verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden mogelijk, alsmede voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 6 – Water

Deze bestemming is opgenomen voor de rondom het plangebied gelegen en te realiseren waterlopen en watergangen. Bouwwerken van waterbouwkundige aard zijn hierin toegestaan, evenals (kleine) voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende percelen. Voor het realiseren van vlonders, welke beperkt zijn toegestaan, zijn enkele bouwregels opgenomen.

Artikel 7 – Wonen - 1

Deze bestemming maakt de realisatie van grondgebonden woningen (vrijstaand of twee-onder-één-kap) mogelijk. Voor alle te bouwen woningen is op de verbeelding een bestemmings- en bouwvlak opgenomen. Op de verbeelding zijn tevens de bijbehorende bouw- en goothoogtes opgenomen als ook het maximum aantal toegestane woningen. Voor de woningen langs de Plasweg is op de verbeelding bovendien een specifieke bouwaanduiding “gevelrichting” opgenomen, waarmee is vastgelegd dat ook de gevels gericht op de Plasweg als voorgevel worden aangemerkt.

Het wordt niet wenselijk bevonden dat bij de woningen veel extra bebouwing wordt gerealiseerd, zoals aan- en uitbouwen evenals bijgebouwen. Vandaar dat niet meer bebouwing wordt toegestaan, dan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk is; het Besluit omgevingsrecht is daarmee bepalend. Over het algemeen betekent dit, dat per perceel circa 45 m² aan extra bebouwing is toegestaan, hetgeen onder meer afhangt van de maten van de woning. In de planregels is een aanvullende bijgebouwenregeling achterwege gelaten.

Binnen de woonbestemming is verder de mogelijkheid van een aan huis verbonden beroep opgenomen; een aan huis verbonden bedrijf wordt vanwege de ruimtelijke uitstraling in eerste instantie niet wenselijk geacht. Burgemeesters en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning hier alsnog medewerking aan verlenen. In de afwijkingsregels is tevens opgenomen dat bijgebouwen gebruikt mogen worden voor mantelzorg.

Artikel 8 – Wonen - 2

Deze bestemming is opgenomen voor het 'Landelijk ensemble', zoals dat is geformuleerd in het document "'t Suyt Waddinxveen; landschap is leidend", vastgesteld op 3 oktober 2012. Voorts zijn de randvoorwaarden uit dit document zoveel mogelijk vertaald in de regels, waardoor deze bestemming een zekere mate van flexibiliteit biedt ten aanzien van het type woningen. Hier gelden verder dezelfde regels met betrekking tot aan huis gebonden beroepen als in de bestemming 'Wonen - 1'

Artikel 9 – Woongebied – uit te werken

Een deel van het plangebied is bestemd als een nog uit te werken woonbestemming. Realisatie van de woningen is pas toegestaan zodra de bestemming is uitgewerkt en het plan voldoet aan de in dit artikel opgesomde voorwaarden. Binnen de bestemming zijn maximaal 120 woningen toegestaan, al dan niet gestapeld. Voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. De gestapelde woningen zullen niet hoger dan 13,5 meter worden, waarmee de 2^e fase dus goed zal aansluiten op de bebouwing langs de Plasweg. Verder zijn in deze uit te werken bestemming alle benodigde voorzieningen toegestaan, zoals infrastructurele voorzieningen en groenpartijen, alsmede waterpartijen met natuurvriendelijke oevers.

Artikel 10 & 11 – Waarde - Archeologie - 2 & Archeologie - 3

Grote delen van het plangebied zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden niet overal even groot is, gelden ook verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten. Zo is de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing op de gronden met een hoge archeologische verwachting. Hier geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 100 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 30 centimeter. De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 3' hebben een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk, indien het bodemverstorende activiteiten betreffen met een oppervlak van 1.000 m² of meer en die dieper reiken dan 30 centimeter.

Artikel 12 – Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De watergang langs de Plasweg en de Zevende Tochtweg is in de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard aangemerkt als hoofdwatergang. Op grond van de legger kent een dergelijke watergang aan weerszijden een beschermingszone van vijf meter. Door middel van deze dubbelbestemming is deze beschermingszone

vastgelegd. Hierbij geldt, dat voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van onderliggende bestemmingen en/of voor het uitvoeren van bepaalde werken, niet zijnde bouwwerken, een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Deze vergunning kan alleen verleend worden, als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterstaatkundig functioneren van de watergang en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het hoogheemraadschap.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 14 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van een maximum bebouwingspercentage en de afdekking van gebouwen. Tevens is hier bepaald dat voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In artikel 16 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 **Handhaving**

Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het voert te ver om uit de bekende jurisprudentie af te leiden dat in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Gelet op het feit dat de gronden van het plangebied voorheen een agrarische bestemming hadden en geen opstallen waren gerealiseerd, met uitzondering van de voorzieningen van het Sportpark welke met een vrijstelling zijn mogelijk gemaakt, zijn geen (bekende) illegale situaties onder het overgangsrecht gebracht.

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit komt met name door de formulering

van de bouwregels en de specifieke gebruiksregels, waarin is aangegeven wat gebouwd mag worden en welke manieren van gebruik van de gronden en bouwwerken in ieder geval in strijd met de bestemming zijn.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het bouwproject 't Suyt is opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie. In het kader daarvan heeft een onderzoek plaatsgevonden, waarin gekeken is naar alle kosten en opbrengsten van de grondexploitatie, zoals de kosten voor openbare werken, bodemsaneringskosten, gemeentelijke plankosten en gronduitgifte. Daaruit is geconcludeerd dat het plan minimaal budgettair neutraal ontwikkeld kan worden.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De binnengekomen vooroverlegreacties zijn samengevat in een 'Nota van beantwoording reacties', die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

6.3 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Het project "'t Suyt" wordt ontwikkeld in drie fasen. Het sportpark is reeds via een vrijstelling ex artikel 19 WRO mogelijk gemaakt en in gebruik genomen. De volgende twee fasen bestaan uit woningbouw. Ten behoeve van Woningbouw Plasweg heeft de gemeenteraad in 2009 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Daarin wordt aangesloten op het bestaande lint langs de Plasweg. De randvoorwaarden passen bovendien binnen de Waddinxveense woonvisie. Tevens zijn de randvoorwaarden voorgelegd aan omwonenden en naar aanleiding daarvan is de hoogte van het appartementencomplex aangepast. In het definitieve ontwerp, dat door de gemeenteraad op 3 oktober 2012 is vastgesteld, is dit complex komen te vervallen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 februari 2011 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de publieksbalie op het gemeentehuis en was tevens raadpleegbaar via de gemeentelijke website, www.waddinxveen.nl. Gedurende de genoemde termijn zijn twee schriftelijke reacties en twee reacties via e-mail ingediend. Deze reacties zijn samengevat in een 'Nota van beantwoording reacties', die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen (22 november 2012 tot en met 2 januari 2013). Binnen deze periode zijn acht zienswijzen binnengekomen. Deze zijn in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenbundel 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en voorzien van een antwoord. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	53
Artikel 1 – Begrippen	53
Artikel 2 – Wijze van meten.....	60
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	61
Artikel 3 – Groen.....	61
Artikel 4 – Sport	63
Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied	65
Artikel 6 – Water.....	66
Artikel 7 – Wonen - 1	67
Artikel 8 – Wonen - 2	71
Artikel 9 – Woongebied – Uit te werken	74
Artikel 10 – Waarde - Archeologie - 2.....	76
Artikel 11 – Waarde - Archeologie - 3.....	79
Artikel 12 – Waterstaat - Waterstaatkundige functie.....	82
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	85
Artikel 13 – Antidubbelregel.....	85
Artikel 14 – Algemene bouwregels.....	85
Artikel 15 – Algemene afwijkingsregels	85
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	87
Artikel 16 – Overgangsrecht	87
Artikel 17 – Slotregel	88

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “t Suyt Waddinxveen” van de gemeente Waddinxveen.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0627.bptsuyt-0401 met de bijbehorende regels.

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf:

een dienstverlenend bedrijf of ambachtelijke bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Bebouwing:

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

Bebouwingspercentage:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

Bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bijzondere wooneenheid:

een gedeelte van een gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij sprake is van één of meer centrale voorzieningen.

Bijzondere woonvorm:

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uursbegeleiding).

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Bruto vloeroppervlak:

het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor de hoofdfunctie bruikbare ruimten (bijvoorbeeld de magazijn-, expeditie- en kantoorruimten).

CROW-richtlijn:

Richtlijn van de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak en waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarbij alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna.

Erf:

de grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Erftoegangsweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen.

Gebiedsontsluitingsweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke dient voor de ontsluiting van een gebied.

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige functies:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

Geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

Geurgevoelig object:

geurgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

Goede woonsituatie:

het in stand houden c.q. garanderen van een goede en aanvaardbare woonsituatie in het bijzonder met het oog op:

1. de lichttoetreding / bezonning c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
2. het uitzicht;
3. de aanwezigheid van voldoende privacy, waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat, door zijn constructie en/of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

Horeca:

inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijsen voor gebruik ter plaatse verstrekken.

Kantoor:

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Kap:

een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

Maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel van producten die ter plaatse worden vervaardigd en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

Naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen.

Openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- d. voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

Ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen.

Scheidingslijn:

een op de plankaart aangegeven onderbroken lijn binnen een bestemmingsvlak of binnen een bouwvlak met ter weerszijden daarvan verschillende regels.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Sociale veiligheid:

de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen.

Stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten.

Straatmeubilair:

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

Tuin:

terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

Uitbouw:

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

Uitstekende delen aan gebouwen:

erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale plankaart.

Vorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een (hoofd)gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg toegekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig wordt aangemerkt.

Voorste perceelsgrens:

de kadastrale grens aan de wegzijde bij een perceel die de zijkanten van het perceel verbindt. Indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.

Water:

waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet geurhinder en veehouderij:

de Wet geurhinder en veehouderij zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Woning:

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

Woningwet:

de Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Zijdelingse perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Zorgwonen:

een vorm van begeleid wonen voor mensen met een beperking waar intensieve zorgverlening mogelijk is.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. 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.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. 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 een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van scheidingslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet-, fiets- en ruiterpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;

met daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 3 meter;
- b. gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mogen niet hoger zijn dan 4 meter;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, fietsbergingen, huisvuilcontainers mogen niet groter zijn dan 15 m³ (al dan niet ondergronds).

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 – Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine, bergingen en tribunes;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” tevens voor een parkeerterrein;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. afvalverzamelssystemen;
- i. civiel-technische voorzieningen, waaronder bruggen en viaducten;

met de daarbij behorende:

- j. evenementen ten behoeve van de zittende sportverenigingen en sportgerelateerde evenementen, zoals een sportdag of een avondvierdaagse;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak, zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. er mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. het vloeroppervlak mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven maximaal bruto vloeroppervlak bedragen;
- e. een kantine is enkel op de tweede bouwlaag toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan zowel binnen als buiten het bouwvlak, zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals ballenvangers en lichtmasten mag niet meer zijn dan 15 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” dient het aantal parkeerplaatsen 270 te zijn.

4.4.2 De gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van evenementen met een maximum van 5 per jaar en een duur van ten hoogste 4 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.4.1 en toestaan dat sprake is van een ander aantal dan 270 parkeerplaatsen;
- b. het bepaalde in artikel 4.4.2 en toestaan dat het aantal evenementen per jaar meer dan 5 mag bedragen;
- c. het bepaalde in artikel 4.4.2 en toestaan dat de duur van een evenement ten hoogste 7 dagen mag bedragen, inclusief de benodigde tijd voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

4.5.2 Voorwaarden voor afwijken

De in artikel 4.5.1 genoemde afwijkingen zijn mogelijk, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. voet-, fiets- en ruiterpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 3 meter;
- b. gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mogen niet hoger zijn dan 4 meter;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, fietsbergingen, huisvuilcontainers mogen niet groter zijn dan 15 m³ (al dan niet ondergronds).

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 – Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, eventueel met natuurvriendelijke oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. oeververbindingen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 3 meter;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als dam zonder duiker.

Artikel 7 – Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. aan huis verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. opritten, voet- en fietspaden;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. vlonders en steigers;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één hoofdgebouw toegestaan, alsmede bijbehorende bouwwerken;
- b. de breedte van een bouwperceel mag niet meer zijn dan 45 meter;
- c. een bouwperceel mag voor maximaal 35% worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding [vrij] zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding [tae] zijn zowel vrijstaande- als twee-aan-een woningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer zijn dan het aangegeven aantal;
- g. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer zijn dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gevelrichting" (sba-gvr) geldt dat ook de gevel gericht op de Plasweg wordt aangemerkt als voorgevel;
- i. ten aanzien van vrijstaande woningen mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter zijn, met dien verstande dat voor de woningen aan de Waterplas en in het Waterlint, als beschreven in de toelichting op pagina 23 (afbeelding 7), deze afstand niet minder dan 5 meter mag zijn;
- j. de afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder zijn dan 6 meter, met uitzondering van de onder sub h bedoelde woningen, waarbij de gevel gericht op de Plasweg niet als voorste perceelsgrens wordt aangemerkt;
- k. de dakhelling van gebouwen mag niet minder dan 45 graden en niet meer dan 55 graden zijn;

- l. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - geurzone" zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. voor vlonders en steigers gelden de volgende voorwaarden:
 - maximaal één vlonder of steiger per woning is toegestaan;
 - de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 0,2 meter mag bedragen, gerekend vanaf het aangrenzend land;
 - de waterbeheerder dient toestemming te geven.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 *Afwijkingsmogelijkheid aantal woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder e en toestaan dat het op de verbeelding opgenomen aantal wooneenheden per bouwvlak wordt overschreden, onder voorwaarde dat:

- a. een totaal aantal van 66 woningen (inclusief de bouwtitels uit de bestemming "Wonen - 2") niet wordt overschreden;
- b. de overschrijding ten goede komt aan het belang van een doelmatig ruimtegebruik.

7.4.1 *Afwijkingsmogelijkheid dakhelling*

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder k en toestaan dat een andere dan de in dat lid toegestane dakhelling wordt toegepast.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

De in artikel 7.4.1 genoemde afwijkingen zijn mogelijk, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

7.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning gebruiken;
- b. woonruimte te verhuren of anderszins beschikbaar stellen aan derden, ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. onbebouwde gronden te gebruiken als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- f. onbebouwde gronden te gebruiken als stallings- of standplaats van kampeermiddelen.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5 onder a en toestaan dat een bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, waarbij sprake is van een sociale indicatie;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de bebouwingsregeling als bedoeld in wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 70 m².
- d. mantelzorg aantoonbaar van tijdelijke aard is en dat de aanpassingen omkeerbaar zijn.

7.6.2 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5 onder d en toestaan dat een aan huis gebonden bedrijf in het hoofd- of bijgebouw wordt uitgeoefend, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat optreedt;
- b. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer ontstaat, alsmede een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

- c. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e. de activiteit moet worden uitgevoerd door een bewoner.

Artikel 8 – Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)wonen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. aan huis verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. erftoegangswegen, voet- en fietspaden;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak mag voor maximaal 35% worden bebouwd;;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer zijn dan het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer zijn dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2 meter;

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;

- e. de sociale veiligheid;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder c en toestaan dat het op de verbeelding opgenomen aantal wooneenheden wordt overschreden, onder voorwaarde dat:

- a. een totaal aantal van 66 woningen (inclusief de bouwtitels uit de bestemming “Wonen -1” niet wordt overschreden;
- b. de overschrijding ten goede komt aan het belang van een doelmatig ruimtegebruik.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

De in artikel 8.4.1 genoemde afwijkingen zijn mogelijk, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

8.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning gebruiken;
- b. woonruimte te verhuren of anderszins beschikbaar stellen aan derden, ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. onbebouwde gronden te gebruiken als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- f. onbebouwde gronden te gebruiken als stallings- of standplaats van kampeermiddelen.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.5 onder a en toestaan dat een bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, waarbij sprake is van een sociale indicatie;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de bebouwingsregeling als bedoeld in wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 70 m².
- d. mantelzorg aantoonbaar van tijdelijke aard is en dat de aanpassingen omkeerbaar zijn.

8.6.2 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.5 onder d en toestaan dat een aan huis gebonden bedrijf in het hoofd- of bijgebouw wordt uitgeoefend, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat optreedt;
- b. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer ontstaat, alsmede een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e. de activiteit moet worden uitgevoerd door een bewoner.

Artikel 9 – Woongebied – Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

- b. (erftoegangs)wegen, bestaande uit maximaal twee rijstroken;
- c. opritten, voet-, fiets- en ruiterspaden;
- d. verblijfsgebieden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. geluidswerende voorzieningen;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 9.1 omschreven bestemming uit in meerdere bestemmingen met inachtneming van de hierna gestelde regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. binnen de in lid 1 van dit artikel bedoelde bestemmingen zijn maximaal 120 woningen toegestaan;
- c. het aantal gestapelde woningen mag ten hoogste 20% bedragen;
- d. de goothoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 10 meter bedragen, de bouwhoogte ten hoogste 13,5 meter;
- e. de goothoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 6 meter bedragen, de bouwhoogte ten hoogste 11 meter.
- f. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- g. uitbreidingen van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat per woning niet meer gebouwd mag worden dan hetgeen op grond van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), behorende bij de artikelen 2.3 en 2.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zonder omgevingsvergunning gerealiseerd mag worden, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bebouwd mag worden;
- h. voldaan moet worden aan de geldende maximale parkeernorm zoals opgenomen in de CROW-richtlijn die van toepassing is op het moment van toepassing van deze uitwerkingsplicht;

- i. het geluidsniveau op de gevels van de woningen dient aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder te voldoen dan wel te voldoen aan de vastgestelde hogere grenswaarden, die bij toepassing van deze uitwerking zijn vastgesteld;
- j. een doelmatig gebruik van de omliggende gronden niet onevenredig wordt geschaad;
- k. over minimaal 50 % van de oeverlengte van de hoofdwatgangen worden natuurvriendelijke oevers toegepast.

9.3 Bouwregels

Voor zover de in artikel 9.2 bedoelde uitwerking niet van kracht is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

9.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3, mits het bouwplan in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan of een ontwerp van het uitwerkingsplan dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders inpasbaar is in de in voorbereiding zijnde uitwerking.

Artikel 10 – Waarde - Archeologie - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bebouwing

Voor bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
 - c. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 30 cm.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;

- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 10.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 30 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.3.1 nodig is.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

10.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 10.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 10.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 100 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.4.1 nodig is.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 10.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 11 – Waarde - Archeologie - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

11.2.1 Bebouwing

Voor bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
 - c. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 30 cm.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 3 meter;

- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 11.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 11.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 30 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 11.3.1 nodig is.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 11.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 11.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 11.4.1 nodig is.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 11.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 12 – Waterstaat - Waterstaatkundige functie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de aan deze zone grenzende hoofdwatgang.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watgang en waarbij de hoogte niet meer dan 3 meter mag zijn.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bouwen ten dienste van andere bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 en toestaan dat in een andere met deze dubbelbestemming samenvallende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterstaatkundig functioneren van de watgang;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watgang.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 12.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- b. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden of het tot het normale gebruik worden gerekend.

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze werken en werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen niet leiden tot aantasting van het waterstaatkundig functioneren van de watergang;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Wijzigen en/of verwijderen van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door deze bestemming te wijzigen en/of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits:

- a. de wijziging van de betreffende beschermingszone waterstaatkundig gezien noodzakelijk dan wel mogelijk is;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 – Antidubbelregel

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 14 – Algemene bouwregels

1. Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.
2. Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.
3. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Dit betekent voor gronden die zijn voorzien van de aanduidingen [vrij] en [tae] sprake moet zijn van minimaal 2 parkeervoorzieningen per woning op eigen terrein. Voor aaneengebouwde en/of gestapelde woningen geldt dat minimaal 2 parkeervoorzieningen per woning worden gerealiseerd.

Artikel 15 – Algemene afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.
2. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan en toestaan dat scheidingslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
4. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 – Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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.

16.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

16.1.3 Het eerste lid 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

16.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.3 Hardheidsclausule

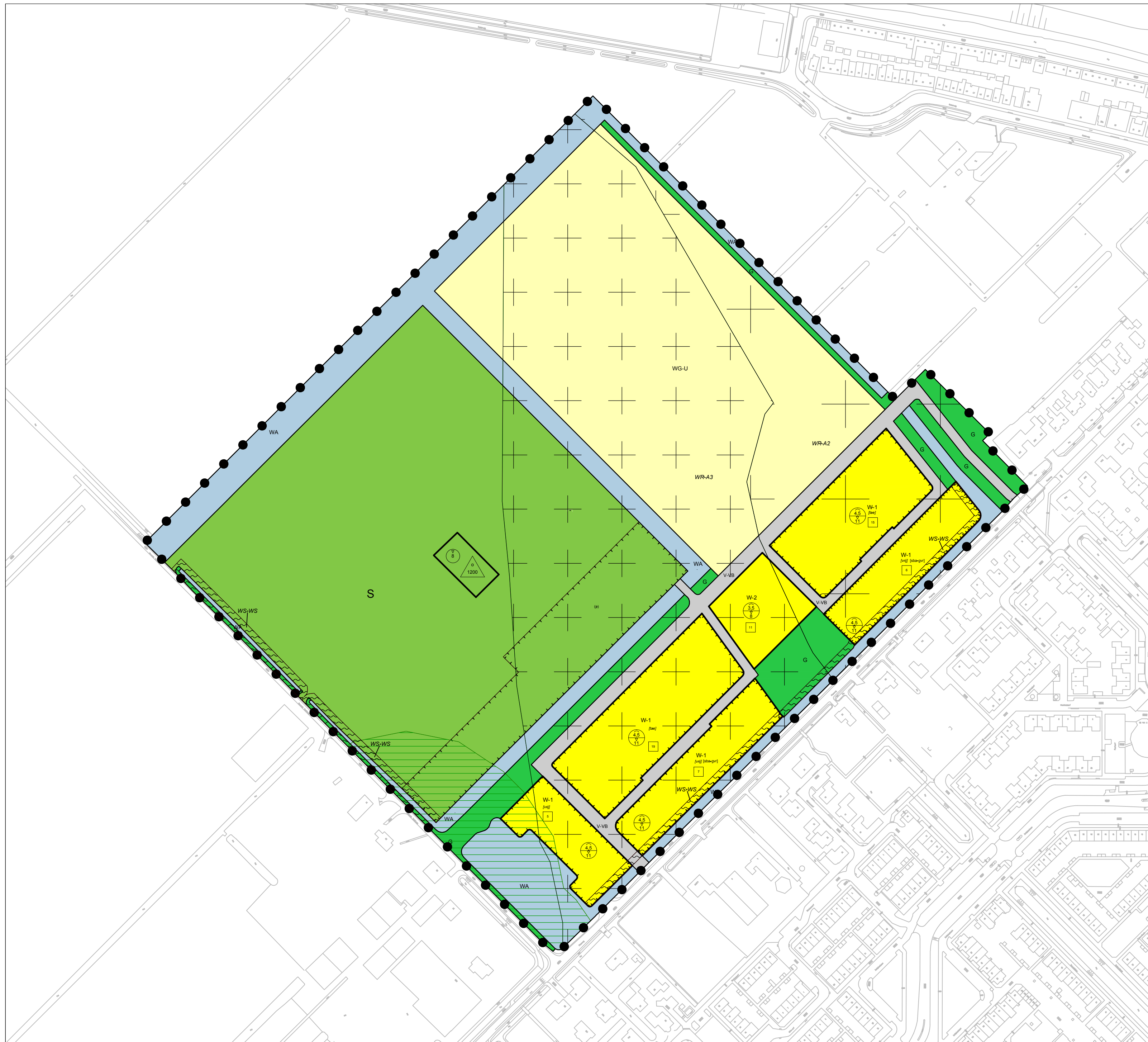
Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 17 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “’t Suyt Waddinxveen”, gemeente Waddinxveen.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

—●— Plangrens

Enkelbestemmingen

- G Groen
- S Sport
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2
- WG-U Woongebied - Uit te werken

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 Waarde - Archeologie - 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie - 3
- WS-WS Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Bouwvlakken

□ Bouwvlak

Functieaanduidingen

(p) Parkeerterrein

Bouwaanduidingen

- [gs] Gestapeld
- [sba-gvr] Specifieke bouwaanduiding - gevelrichting
- [tae] Twee-aaneen
- [vrij] Vrijstaand

Maatvoeringen

- ▽ 8 Maximale bouwhoogte (m)
- ▽ 4,5 / 11 Maximale goot- en bouwhoogte (m)
- 11 Maximum aantal wooneenheden
- △ 0 / 1200 Maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)

Gebiedsaanduidingen

▨ Milieuzone - geurzone

project:
't Suyt Waddinxveen

gemeente:
Waddinxveen

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
Gemeente Waddinxveen

datum : 26 juni 2013

identificatienummer: NL.IMRO.0627.bptsuyt-0401

schaal: 1 : 2.000 (A2)

ondergrond: o_NL.IMRO.0627.bptsuyt-0401

G E M E E N T E
WADDINXVEEN

BODG
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

