



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

‘Bospad 33, Oud Ade’
Gemeente Kaag en Braassem

Juni 2017 Vastgesteld

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Plangebied	3
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
	1.4 Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
	2.1 Bestaande situatie	6
	2.2 Nieuwe situatie	7
3	Beleidskader	8
	3.1 Rijksbeleid	8
	3.2 Provinciaal beleid	9
	3.3 Gemeentelijk beleid	10
4	Sectorale aspecten	11
	4.1 Archeologie en cultuurhistorie	11
	4.2 Ecologie	12
	4.3 Milieu	13
	4.4 Water	18
	4.5 Verkeer en parkeren	20
5	Juridische planbeschrijving	22
6	Economische uitvoerbaarheid	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
	Regels	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Kaag en Braassem, in Oud Ade aan het Bospad 33, is een aannemers/sloopbedrijf gelegen wat op korte termijn zal worden beëindigd. De gemeente heeft ingestemd om mee te werken aan het verzoek om – na bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsgebouwen – drie nieuwe woningen toe te staan en de huidige bedrijfswoning te transformeren naar burgerwoning, zodat uiteindelijk vier woningen op het perceel aanwezig zullen zijn met bijbehorende voorzieningen, zoals bijgebouwen, parkeerplaatsen en erf per woning.

Het oprichten van de nieuwe woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, onder andere omdat op dit gebied enerzijds de bestemming “Bedrijf” van toepassing is, en voor het andere deel “Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden”. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische en planologische regeling voor deze locatie waarbij een woonbestemming wordt gegeven en waar drie nieuwe bouwvlakken worden opgenomen, met daarbij een bouwvlak voor de huidige woning.

1.2 Plangebied

Het Bospad ligt solitair in het buitengebied van Oud Ade, in het zuidwesten van de gemeente. Het plangebied is op enige afstand van de A4 gelegen. Rond het perceel zijn agrarische gronden aanwezig en woonbestemmingen.



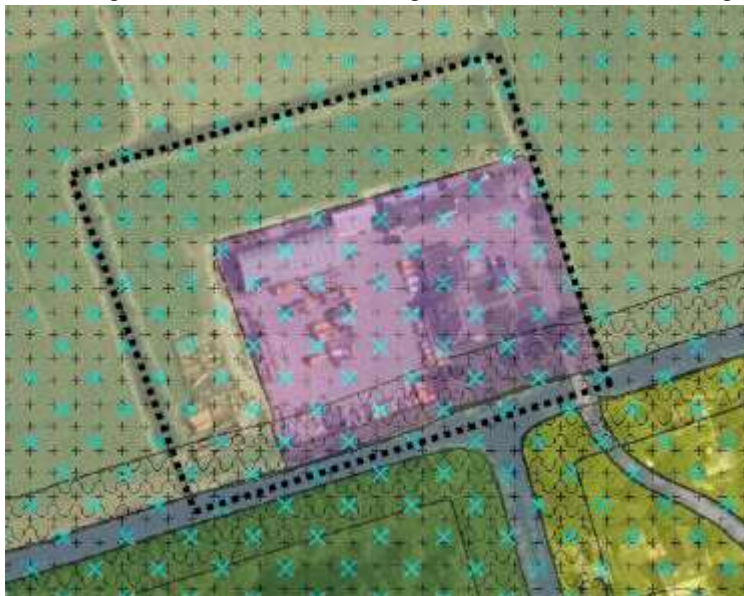
Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op luchtfoto



Afbeelding 2: Aanduiding plangebied vogelvlucht-foto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan ‘Buitengebied-West Kaag en Braassem’ dat op 17 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf-aannemersbedrijf”. Ook is het plangebied geprojecteerd binnen de agrarische bestemming (zie afbeelding 3 hieronder). Verder zijn er enkele dubbelbestemmingen aanwezig, namelijk “Waarde-archeologie 1” en een beschermingszone voor de waterkering “Waterstaat-waterkering”.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Opzet van het bestemmingsplan en leeswijzer

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bor (Besluit ruimtelijke ordening) dienen in de toelichting een aantal verantwoordingen en beschrijvingen verplicht te worden opgenomen. Dit betreffen de verantwoording van diverse keuzes van bestemmingen, een beschrijving en verantwoording hoe om is gegaan met water en de waterhuishouding, de verantwoording en uitkomsten van het artikel 3.1.1. Bro-overleg en de wijze hoe is omgegaan met belangen van derden, waaronder burgers en maatschappelijke organisaties. Verder bestaat het bestemmingsplan uit een digitale verbeelding (plankaart) die is opgesteld conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening). Deze verbeelding is juridisch bindend.

Tenslotte bevat het bestemmingsplan de juridisch bindende planregels waarin de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwregels op deze gronden worden aangegeven. Ook de planregels zijn opgesteld conform de eisen van IMRO2012, waarbij aansluiting is gezocht bij de standaardregels van de gemeente Kaag en Braassem.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan.

De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft de juridische aspecten weer van de regeling. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid en tenslotte in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven waarbij de omgeving van het plangebied wordt beschouwd en waarbij het huidige plangebied wordt beschreven.

2.1.1 Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied was oorspronkelijk agrarisch maar de meeste agrarische activiteiten zijn beëindigd. Achter het perceel, dus van het Bospad afgekeerd, bevindt zich nog een akkerbouwgebied waar gewassen op worden geteeld maar hierover is geen spuitzone gelegen. Er zijn diverse bedrijven gevestigd zoals kassenbedrijven. Het plangebied zelf bestaat uit diverse gebouwen, waaronder de bedrijfswoning die zal worden behouden, en terrein voor opslag.

Rond het plangebied zijn sloten gelegen, waarbij met het Waterschap is afgesproken dat de slotenstructuur wordt gewijzigd.



Afbeelding 4: Huidige situatie met de te verwijderen objecten, behoudens F. Deze blijft gehandhaafd

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Bospad 33 te Oud Ade. Het plangebied betreft de kadastrale grens en de sloten, omdat de sloten worden verlegd. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de huidige ontsluiting. Direct naast deze ontsluiting zijn overige woonbestemmingen gelegen.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Het beoogde plan voorziet in ruimte voor vier woningen, waaronder de bouw van drie nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

Onderhavig bestemmingsplan is nog niet geënt op een ontwikkeld bouwplan en biedt het planologische juridische kader voor de realisatie van een nader te ontwikkelen plan, waarbij wel de ruimtelijke contouren in dit bestemmingsplan worden aangegeven.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden en een omgevingsvergunning is aangevraagd zal bij deze aanvraag voor het bouwen van de nieuwe woning worden getoetst aan onderhavig bestemmingsplan en de welstandsnota. Ook zal dan worden getoetst aan het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.



Afbeelding 5: Nieuwe planologische situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan het Bospad waarbij op eigen terrein zal worden geparkeerd. Hierbij zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen per woning zullen worden gerealiseerd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te waarborgen. Door het wijzigen van een bedrijfsterrein naar vier enkele woningen wordt de woonomgeving verbeterd van de woningen die in de omgeving zijn gelegen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Het Barro is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 (tegelijk met de Verordening Ruimte 2014 zie 3.2.2) de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, afgekort tot VRM. In deze VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie bestaat uit twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het 'ja-mits-beleid', waarbij ruimtelijk ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 7, waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is.

De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2014

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

Tegelijk met voorgaande VRM is op 9 juli 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze wordt afgekort tot PVR.

Deze PVR geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van belang hierbij is dat op dit moment een bedrijfsterrein aanwezig is in een niet overwegend woon/werkgebied. Het slopen van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de opslagmaterialen, met daarbij het wegbestemmen van de bedrijvigheid met de bebouwingsmogelijkheden aan bedrijfsgebouwen die het geldende bestemmingsplan nu biedt (1300m²), is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

Verder is het plan getoetst aan de verschillende onderdelen en kaarten uit de PVR 2014:

Van belang is de ruimtelijke kwaliteit die is opgenomen in een integrale kwaliteitskaart. Op deze kaart is het plangebied aangeduid als Groene Buffer binnen het Veen(weide) landschap, in het gebiedsprofiel van Hollands Plassengebied. Hierbij is van belang dat water een belangrijke rol moet krijgen in planvorming. In onderhavig plan is hieraan veel aandacht besteed door het behouden van het slotenprofiel. Verder is het weidegebied en openheid van het gebied van belang. Dit wordt in onderhavig plan verbeterd door overtollige, oude bebouwing te slopen en een beperkt aantal woningen terug te bouwen in een open structuur.



Door het saneren van de bedrijfsgebouwen en het groen inrichten van het erf, waarbij ook de bestaande slotenstructuur grotendeels in stand wordt gehouden, past het plan binnen de eisen voor landschappelijke inpassing, waarbij een grote verbetering ontstaat voor het landschap. Er is immers sprake van transformatie van een industriegebied naar een rustig woongebied.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen de EHS/NNN of de invloedssfeer van de EHS/NNN. Wel is op relatief korte afstand de EHS/NNN gelegen. Omdat echter sprake is van een beperkte ruimtelijke impact, bebouwingsmogelijkheden worden beperkt en een bedrijfsterrein wordt wegbestemd, wat leidt tot aanzienlijk minder verkeersbewegingen, parkeren en vermindering van geluidsproductie, is geen sprake van een belemmering of aantasting van de EHS/NNN.

3.2.3 Woonvisie Provincie Zuid-Holland

Onderhavig plan betreft de bouw van drie woningen in een bebouwd bedrijfsgebied wat verder geen invloed heeft op het te voeren woonbeleid. Daardoor is het initiatief passend binnen het woonprogramma. Dit geldt overigens ook voor het gemeentelijk woonbeleid. Het realiseren van de woningen zal worden meegenomen in de monitoring van de regionale planlijst van de regio Holland Rijnland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Maatschappelijke en Ruimtelijke Structuurvisie

Onderhavige ontwikkeling is dusdanig klein van omvang dat deze hoofdkeuze niet geheel van toepassing erop is. Wel voldoet onderhavig plan aan de hoofdkeuze: om te komen tot vier volwaardige woningen in plaats van een bedrijfslocatie en bedrijfsgebouwen, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Bovendien wordt aan de doelstellingen uit de MRSV bijgedragen omdat een bedrijfslocatie in de omgeving van woningen wordt opgeheven, wat de woonbaarheid van het gebied ten goede komt.

3.3.2 Nota Inbreidingslocaties en inpassing in het gebied

Op 7 februari 2011 heeft de gemeente Kaag en Braassem haar Nota Inbreidingslocaties vastgesteld, als toetsingskader voor kleine inbreidingsplannen. Op zich ziet deze Nota niet op onderhavig plan, omdat deze buiten de kern is gelegen, maar bij het ontwikkelen van het plan is de Nota als onderlegger gebruikt.

Oud Ade is als kern pas rond 1800 ontstaan rondom de Rooms Katholieke kerk aan de Leidseweg en de gelijknamige kronkelige watergang Oude Ade. Het plangebied is ten zijde van Oud Ade gelegen, langs het Bospad. Dit valt onder het planmatige deel van Oud Ade. Het landschap van Oud Ade en omgeving is erg waardevol. Hiermee is rekening gehouden met onderhavig plan door het saneren van een bedrijfslocatie en het bestemmen van vier vrijstaande woningen, gelegen in het groen.

3.3.3 Welstandsbeleid

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar welstandsnota vastgesteld, vooral ter bescherming van monumentale belangen. In beginsel geldt geen welstandstoets, behoudens het voorkomen van excessen.

4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

4.1.2 Onderzoek archeologie

Het plangebied is opgenomen in de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart. Uit de verwachtingswaardekaart blijkt dat onderhavig perceel een lage archeologische verwachtingswaarde heeft met waarde 1. Deze dubbelbestemming wordt wederom op het perceel gelegd. Nader archeologisch onderzoek is nodig indien de bodem wordt geroerd over meer dan 2500m² en is daarom niet snel nodig. Mocht bij de sloop- en bouwwerkzaamheden toch op mogelijke archeologische vondsten worden gestuit dan is de aannemer en/of initiatiefnemer verplicht dit te melden aan het bevoegd gezag.

4.1.3 Cultuurhistorie

In het Bro is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een middelhoogte verwachtingswaarde, waarbij een onderzoeksverplichting geldt voor bodemingrepen van meer dan 2500m² en dieper dan 30 cm.

4.1.4 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet nodig in het kader van het bestemmingsplan.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient ook rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse en de aanwezige flora- en fauna. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied en daar heeft men te maken met het Natuurnetwerk Nederland (NNN, de ecologische hoofdstructuur). Bovendien is sinds 1 januari 2017 de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden en deze wet vervangt drie andere wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Hier wordt ook de soortenbescherming in geregeld. Voor dit plan zijn echter geen wezenlijke wijzigingen van belang; er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

4.2.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van een nieuwe woning een negatieve invloed heeft of kan hebben op de beschermde gebieden. Dit is niet het geval. Het dichtstbij gelegen beschermde gebied ligt op meer dan 2 kilometer afstand. Dit is een dusdanig grote afstand dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000 gebied. Bovendien zijn tussen het Natura 2000 gebied en het plangebied dijken en wegen gelegen. Ook voor tijdelijke werkzaamheden kan verstoring op dit gebied hierdoor worden uitgesloten. Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS. Een vergunning is daarom ook niet nodig.

Soortenbescherming

Het plangebied wordt nu gebruikt als bedrijfsterrein met bebouwing. Het plangebied herbergt geen bijzondere flora of fauna. Uit de opname uit het natuurloket blijkt dat in het gebied weliswaar enkele beschermde soorten voorkomen zoals de mol, egel, wezel, huisspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis en het konijn maar deze komen binnen het plangebied niet voor in die zin dat deze soorten hierdoor zullen worden verstoord. Het terrein is en wordt goed onderhouden waardoor het ongeschikt is voor nesten van de genoemde dieren. Ook is niet gebleken dat het perceel in het bijzonder wordt gebruikt voor vleermuizen. Pasmaat Ecologie heeft een locatieonderzoek uitgevoerd waarbij zowel de gebouwen als het veld is onderzocht. Hieruit bleek dat er geen reden is om aan te nemen dat het perceel wordt gebruikt als vaste verblijfplaats van beschermde zoogdieren of vogels. Ook is geen overige beschermde flora en fauna aangetroffen. Wel dient het eventueel kappen van bomen buiten het broedseizoen te gebeuren.

4.2.3 Conclusie flora en fauna

Uit een uitgevoerd flora- en faunaonderzoek door Pasmaat Ecologie blijkt dat er geen sprake is van een aanwezigheid van beschermde flora- en/of fauna op het perceel. Hierbij zijn de schuren ook onderzocht op de aanwezigheid van nesten, die niet zijn aangetroffen. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Milieu

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan op basis van milieuoverwegingen.

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

4.3.1.2 Analyse milieuzonering

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als rustig woongebied, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. De bedrijvigheid is dan immers wegbestemd, waarvoor slechts enkele woningen voor terug worden gebouwd. De huidige bedrijfswoning wordt burgerwoning. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onderhavige ontwikkeling beperken. Ook zullen de woningen geen beperking opleveren voor bedrijvigheid. In de omgeving zijn slechts kantoren aan huis als bedrijvigheid aanwezig en weilanden.

4.3.1.3 Conclusie milieuzonering

Er bestaan geen belemmeringen voor onderhavig initiatief op het gebied van milieuzonering.

4.3.2 Geur

Het plangebied ligt aan een bebouwingslint in de bebouwde kom en grenst aan het buitengebied. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waar sprake is van veehouderij.

4.3.2.1 Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.3 Bodem

4.3.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

4.3.3.2 Onderzoek bodemsituatie

Voor het plangebied is recent een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat sprake is van een verontreiniging, die thans onbebouwd blijft. Hierdoor bestaat geen belemmering voor het bouwen van de woningen en het gebruiken van het perceel voor wonen en tuin.

4.3.3.3 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante kabels of leidingen gelegen. Ook zijn er geen straatpalen of telecomverbindingssintallaties in de omgeving aanwezig, behoudens de genoemde hoogspanningsleidingen onder paragraaf 4.3.5.

4.3.3.4 Conclusie bodem

Op het perceel is een ernstige bodemverontreiniging aangetroffen, waarvoor geen saneringsplicht geldt. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning een BUS-melding te worden gedaan. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik als wonen met tuin. Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.4 Externe veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het huidige bedrijf is als risicobedrijf aangemerkt maar door het saneren hiervan, zal er geen risicobedrijf meer in de omgeving aanwezig zijn.

In de omgeving zijn hoogspanningsleidingen aanwezig met een belasting van 150kV. Er wordt een nieuw tracé aangelegd van 380kV. Beide tracé's zijn op meer dan 150 meter afstand gelegen. Een tracé van 150kV heeft een beschermingszone van 50 meter, een tracé van 380kV een zone van 125 meter, zodat ruim voldoende afstand wordt gehouden tot zowel het bestaande tracé als het nieuwe tracé.

Voor het milieuaspect externe veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

4.3.5 Geluid

4.3.5.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.3.5.2 Geluidsonderzoek

Het Bospad is een dusdanig rustige weg dat dit gelijk kan worden gesteld aan een weg waarvoor een 30 km-regime geldt. Hiervoor is in het kader van de Wgh geen geluidsonderzoek nodig. Voor de A4 is wel een geluidsonderzoek nodig. Groenewold Milieu & Natuur heeft een onderzoek hiervoor uitgevoerd, waaruit blijkt dat voor de drie nieuwe woningen een goed leefklimaat kan worden gegarandeerd. Wel dient voor deze woningen voor de zuidgevels een hogere grenswaarde te worden vastgesteld van 50dB(A).

Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving gelegen. De HSL is op voldoende afstand gelegen.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gelegen. Ook hoeft geen rekening te worden gehouden met overig industrielawaai.

4.3.5.3 Conclusies akoestische onderbouwing

Er zijn hogere grenswaarden nodig voor de zuidgevels tot maximaal 50 dB(A).

4.3.6 Luchtkwaliteit

4.3.6.1 Algemeen

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van drie nieuwe woningen en het transformeren van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3.6.2 Onderzoek en conclusie

De bouw van drie nieuwe woningen en het transformeren van de bedrijfswoning naar burgerwoning valt onder de tool van NIBM waardoor het plan voldoet aan de Wet Luchtkwaliteit die is vastgelegd in de Wet milieubeheer.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid

Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 is in april 2011 vervangen/geactualiseerd met het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vermogen van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied ligt in het gebied ‘Rivieren’. Dit gebied omvat grofweg het rivierengebied van Nederland.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP4 legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden.

Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is, evenals het WBP5 2016-2021, te vinden op de website : www.rijnland.net.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).

In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De Keur en Uitvoeringsregels zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen.

Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding.

Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater.

De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.4.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig, waarvan enkelen worden verlegd. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt met de waterbeheerder en de gemeente. Het bebouwde en verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie sterk af. Het bebouwde oppervlakte blijft nagenoeg gelijk (thans: 1490m², nieuw: 1400m²) maar qua erfverharding neemt de verharding met ongeveer 600m² af voor het realiseren van tuinen, erven en het aanbrengen van een groene afscheiding. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied.

4.4.3 Conclusie water

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding en de (grond)waterkwaliteit.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De woningen worden ontsloten op het Bospad. Aangezien er in de nieuwe situatie slechts drie woningen worden toegevoegd, waar nu een ontsluiting van een bedrijfsterrein is, leidt het plan niet tot een significante toename van het verkeer. Het is niet te verwachten dat het plan problemen zal veroorzaken met betrekking tot verkeer.

4.5.2 Parkeren

De gemeente hanteert als beleid dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Een garage wordt hierbij niet meegeteld. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om de gevraagde parkeervoorziening te realiseren. Er is voldoende ruimte op de percelen om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen.

4.5.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Duurzaamheid

Als stimulans om te komen tot duurzame woningen kunnen de volgende voorwaarden worden toegepast:

1. Bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken

2. Stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik.
3. Kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw (bv. gasloze infrastructuur)
4. Kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en boden) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

Door gebruik te maken van de bovenstaande stelregels zal, waar mogelijk en van toepassing, invulling worden gegeven aan het ontwerpen van de nieuwe woningen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Bestemmingsplansystematiek

5.1.1 Het instrument bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een algemeen verbindend voorschrift waarmee functies aan gronden worden gegeven en waarbij gebruiksmogelijkheden worden toegekend met daarop eventueel bebouwingsmogelijkheden. Ook kan een verbod worden opgenomen in een bestemmingsplan. Dit alles in het kader van toelatingsplanologie: de rechten mogen worden uitgeoefend maar dit is geen plicht.

5.1.2 Over bestemmen en aanduiden

Op de bijgevoegde verbeelding, die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan wordt aangegeven welke bestemming de gronden krijgen. Voor de op de verbeelding aangegeven bestemming of bestemmingen gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven eventueel nader aangevuld met aanduidingen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de verschillende bestemmingen opgenomen. De bestemmingen worden alfabetisch gerangschikt en per bestemming wordt aangegeven wat het toegestane gebruik is en welke bouwrechten er gelden.

Ieder artikel kent een vaste wijze hoe deze is opgesteld. Eerst wordt het toegestane gebruik aangegeven in de bestemmingsomschrijving. Daarna worden de bouwregels gegeven of een bouwverbod.

3 Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4 Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

5.2 Verbeelding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een (digitale) verbeelding en de regels. De verbeelding samen met de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindend karakter, maar vormt de beschrijving en haalbaarheid van het plan.

5.3 Planregels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De eigenaar van de grond laat deze woningen bouwen. De exploitatiekosten worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten. Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Het plan is economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het plan is voor vooroverleg toegestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap. Verder is geen inspraakprocedure gevolgd, maar zal het plan direct als ontwerp ter inzage worden gelegd.

7.2 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg is alleen een reactie ontvangen van de Provincie Zuid-Holland. In haar reactie heeft de Provincie aangegeven dat zij een nadere motivering wenste over de landschappelijke inpassing van het plan. Hierop is de motivering aangepast, waarbij is aangegeven dat door het transformeren van een industrieterrein naar een rustig, kleinschalig woongebiedje met enkele woningen een verbetering van het landschap ontstaat, nu de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Verder wordt het perceel groen ingericht en zal de slotenstructuur grotendeels worden behouden. Een enkele sloot wordt verlegd, om het perceel efficiënter te kunnen benutten. Voorts heeft de Provincie aangegeven dat de nieuwe woningen zullen worden meegenomen in de monitoring van de regionale planlijst. Dit zal ook gebeuren. De toelichting is hierop aangepast.

Het Hoogheemraadschap heeft niet gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan ‘Bospad 33, Oud Ade’ van de Gemeente Kaag en Braassem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1884.BPBOSPAD33-VAS1 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 balkon:

open buitenruimte met balustrade uitkragend aan de verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel;

1.12 bed and breakfast:

een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

1.13 bedrijf aan huis:

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, waaronder een kappersbedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel valt hier niet onder;

1.14 bestaand:

bij bouwwerken:

- bestaand op het moment dat de ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp, dan wel dat tijdstip vergund;
- na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens de Woningwet, waarbij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor dat tijdstip is ingediend;

bij gebruik:

- bestaand ten tijde van het in kracht worden van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorende bouwwerken:

hieronder worden begrepen:

aanbouw:

een met het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen en aangrenzend water tot de erfgrans;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 carport:

een overkapping, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.25 dakterras:

een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een bijbehorende bouwwerk voorzien van een afscheiding;

1.26 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt;

1.27 dienstverlening:

Het verrichten van arbeid ten behoeve van anderen;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 horecabedrijf

een bedrijf dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze voorschriften worden onder horecabedrijf uitsluitend de volgende specifieke vormen daarvan begrepen:

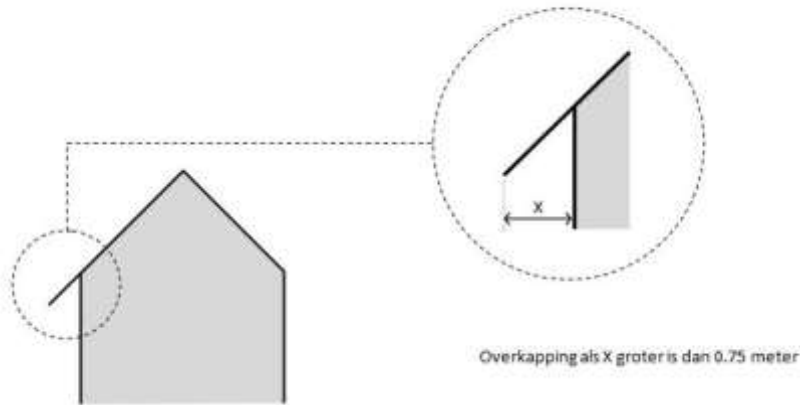
1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren alsmede het verstrekken van alcoholische dranken; het accent ligt op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
3. dagzaak: een bedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21:00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
4. afhaalcentrum: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;
5. koffie-/theehuis: een bedrijf gericht op het ter plaatse rechtstreeks aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken alsmede de verkoop van niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken;
6. cafetaria/snackbar: een bedrijf gericht op het verstrekken aan de gebruiker van en het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren;
7. café, bar, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarvan het sluitingsuur later dan 21:00 uur ligt;
8. dancing/discotheek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21:00 uur ligt.

1.31 ondergronds bouwwerk:

een gedeelte van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden maaiveld;

1.32 overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal 1 wand voorzien van een (overwegend) gesloten dak, dan wel een dakoverstek groter dan 0,75 meter;



1.33 peil:

- Voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatste van die hoofdtoegang;
- voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld voor het begin van de bouw;

1.34 perceelsgrens:

Algemeen: grens van een perceel

Voor: de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning, conform artikel 1.36.

Zij: de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt

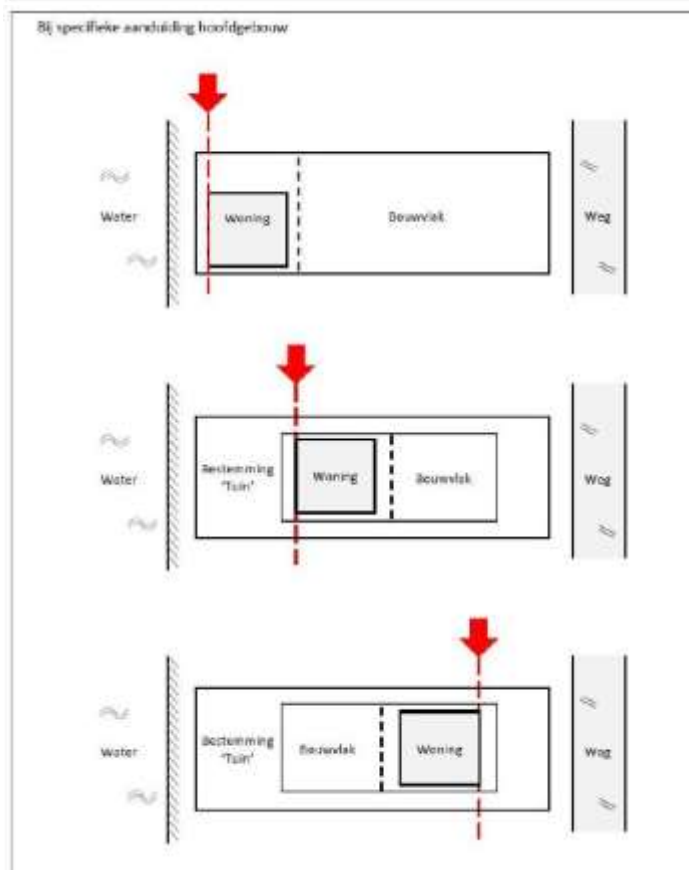
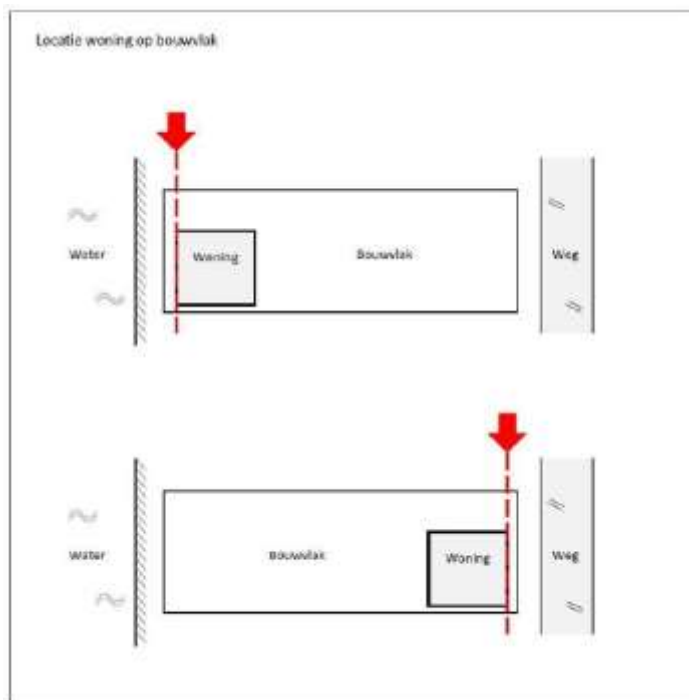
Achter: aan de overzijde van de voorgevel; indien onduidelijkheid bestaat, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan;

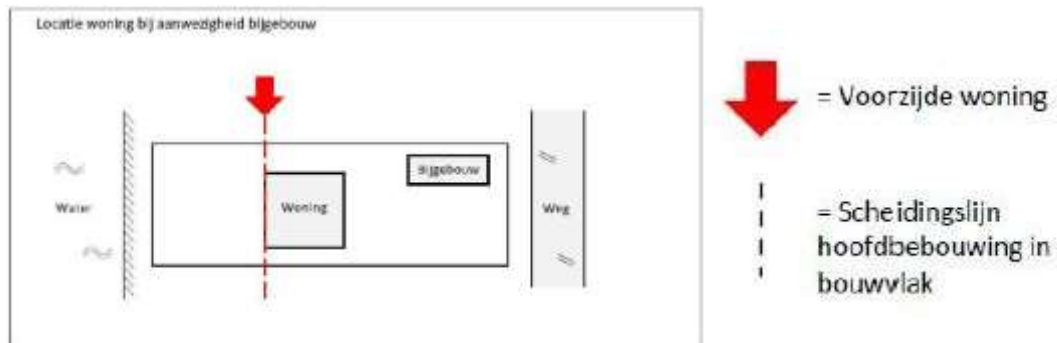
1.35 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 voorgevel:

tenzij anders op de plankaart is aangegeven;





1.37 voorgevellijn:

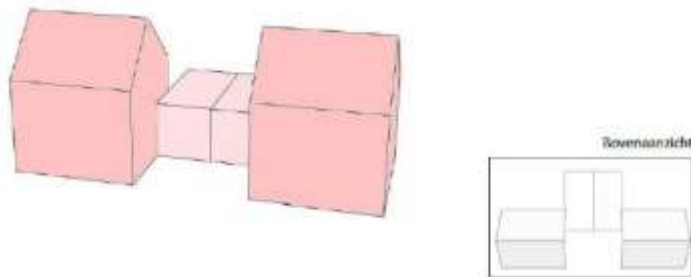
een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen;

1.38 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.39 vrijstaande woning:

een woning die vrij staat van een andere woning;



1.40 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.41 zolder:

zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.3 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1 m boven peil

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.6 De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren op 1 m boven peil

2.7 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met inbegrip van de buitenste verticale projecties van overkappingen

2.8 Vloeroppervlak van een gebouw

Gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw

2.9 Inhoud van een gebouw

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen

2.10 De inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde aan de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden-Natuur en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon, de aanwezigheid van weidevogels en kenmerkende oever- en slootvegetaties;
- b. alsmede voor het hobbymatig houden van vee;
- c. met daaraan ondergeschikt wandel- en fietspaden en kleinschalige natuurontwikkeling;
- d. met dien verstande dat erfontsluitingswegen ten behoeve van gronden anders dan gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden tevens zijn toegestaan, doch uitsluitend met een zo kort mogelijke lengte, met zo min mogelijk doorsnijding van het landschap.

3.2 Bouwregels

Deze gronden mogen niet worden gebouwd, behoudens de bouwwerken die op grond van het Besluit ruimtelijke ordening als vergunningsvrij zijn toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen alsmede voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt op gronden zonder aanduiding ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van wegmeubilair bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding mag maximaal 5 m bedragen;
- c. steigers en/of overkappingen zijn niet toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2 sub c](#) ten einde steigers en/of overkappingen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. vooraf advies verkregen is van de waterbeheerder;
- b. de steiger en/of overkapping stedenbouwkundig inpasbaar is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. en andere bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, water, steigers en insteekhovens, toegangswegen en paardenbakken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak maximaal 1 woning mag worden gebouwd, mits alle bebouwing is gesloopt die is aangegeven onder de letters A tot en met F op het sloopplan van Bijlage 1, behorende bij deze regels;
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 m.
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de maximum inhoud van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij op de verbeelding een andere inhoudsmaat is aangeduid in welk geval deze aangeduide inhoudsmaat ter plaatse van de aanduiding geldt.

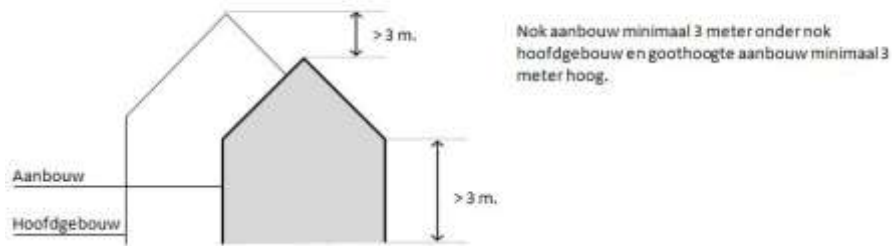
6.2.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. De woningen als bedoeld onder artikel 6.2.1 uitsluitend worden gebruikt, indien binnen het plangebied voldaan wordt aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerk minimaal 3 meter moet bedragen, zoals hieronder geïllustreerd;



- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. reclameborden, neonverlichting, lichtmasten en lichtbakken zijn niet toegestaan.

6.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

6.2.6 Dakkapellen

Dakkapellen op de woning zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- b. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- c. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
- d. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak,

6.2.7 Dakterrassen

Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan bij vrijstaande woningen waarbij de afstand van het dakterras tot de meest nabij gelegen woning niet minder bedraagt dan 7 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen;
- d. (uitbreiding van) hoofdgebouwen (al dan niet vergunningvrij) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten hoofdgebouw'.

6.3.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen groothandel, horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning toestemming geven voor een Bed&breakfast, binnen de volgende kaders:

- a. parkeren dient geregeld te zijn op eigen terrein volgens de normen vanuit de ASVV;
- b. het niet is toegestaan binnen het gedeelte bestemd voor Bed&breakfast permanent te wonen;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien de gronden zijn aangeduid als luchtvaartverkeerszone.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als ‘Waarde archeologie 1’ zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in [artikel 7 lid 1](#) bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- a. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
- b. Het onder voorwaarden afwijken van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) is enkel toelaatbaar mits het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de activiteiten of bouwwerken genoemd in [artikel 7 lid 2 sub b onder 1](#), [artikel 7 lid 2 sub b onder 2](#) en/of [artikel 7 lid 2 sub b onder 3](#).

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#). Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden aangetast.

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

7.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming ‘Waarde archeologie’ zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 7 lid 4.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling is verleend, zoals in [artikel 7 lid 3](#) bedoeld;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden

Omgevingsvergunning wordt verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden verwacht.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in [artikel 8 lid 1](#) bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

8.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- b. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Nadere eisen

Ter beoordeling van de afwijking, bedoeld in [artikel 8 lid 4](#), dient de aanvrager een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in:

- a. [artikel 8 lid 2.1](#), voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang;
- b. [artikel 8 lid 2.2](#), indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

8.5.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren;
- b. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginning of draineren;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen.

8.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 5.1](#) is niet vereist voor;

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 8 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen niet wordt geschaad.

8.5.4 Adviesprocedure

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid, bedoeld in [artikel 8 lid 5.3](#), dient de aanvrager een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de opgenomen begrenzing van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering aan te passen op de legger van het Hoogheemraadschap indien deze gedurende de planperiode door het Hoogheemraadschap wordt gewijzigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.2 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 3. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 4 in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,6 m en maximaal 4 m onder peil;
 5. bij het berekenen van de volgens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2 sub a onder 4](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:
 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, jongeren ontmoetingsplekken, gebouwtjes ten behoeve van pinautomaten en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale bouwhoogte van 3 m heeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m. Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - i. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - ii. binnen de bebouwde kom uitsluitend op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - i. op hoge gebouwen (minimale hoogte 14 m); bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - ii. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 13 lid 1 sub a](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1 sub a onder 1](#) van dit artikel met niet meer dan 10%.
- c. Het bepaalde in [artikel 13 lid 1 sub a onder 1](#) van dit artikel 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 overgangsregels van dat plan.

13.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2 sub a](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2 sub a](#), na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 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.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van “Bestemmingsplan Bospad 33, Oud Ade” van de Gemeente Kaag en Braassem.

Bijlage 1: Sloopplan, het gebouw onder F blijft gehandhaafd

